



LOGEMENT ETUDIANTS

vide, meublé, colocation…

Mode d'emploi



Sommaire



Section 2 : Je loue seul un logement meublé

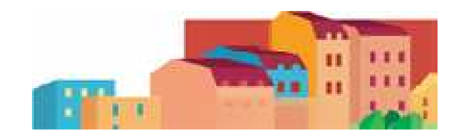


CHAPITRE 2 : Je loue en colocation un logement

CHAPITRE 3 : Les cas particuliers

ANNEXES





Introduction

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement a vocation à offrir, gratuitement, aux habitants de l'Isère, un conseil juridique financier et fiscal sur le logement.

L'ADIL informe sur les droits et obligations des usagers afin que ceux-ci puissent faire un choix éclairé quant à leur problématique logement.

L'Isère connait une population étudiante importante et un marché locatif tendu. Afin d'apporter des réponses adaptées à cette réalité, l'ADIL a réalisé une étude exhaustive concernant le logement étudiant en Isère.

La pratique démontre que les étudiants se logent, pour l'essentiel, dans le secteur privé (location traditionnelle vide ou meublée) ; d'autres se dirigent vers des formules dédiées aux étudiants (CROUS ou résidences étudiantes).

La recherche d'un logement à loyer modéré a conduit à l'émergence de pratiques alternatives telles que la colocation, le logement chez l'habitant, ou encore le dispositif intergénérationnel isérois DIGI.

A chacune de ces situations, correspond un montage juridique spécifique.

Il convient de faire un point sur les différentes règles juridiques applicables en présentant, dans une première partie, les baux les plus répandus (location nue et meublée) et, dans une seconde partie, les baux spécifiques.



PARTIE 1 – LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT

Chapitre 1 : Les offres de logement

Du secteur privé au secteur public, il existe plusieurs acteurs dans le domaine de l'offre de logement.

Afin d'optimiser au mieux les recherches, il est conseillé d'étudier plusieurs pistes à la fois.

Il peut être intéressant d'interroger votre entourage (le bouche à oreilles est un bon moyen pour trouver un logement), de parcourir les petites annonces des journaux, ou surfer sur internet.
Avant de vous déplacer, il est judicieux de vérifier, par téléphone, les éléments d'information figurant dans l'annonce.

Ces annonces peuvent être rédigées directement par le propriétaire qui gère seul son bien, soit par l'intermédiaire d'un professionnel dont l'activité est réglementée (agents immobiliers, marchands de listes, administrateurs de biens et notaires.)
Certaines organisations professionnelles (FNAIM[1],..) ont mis au point des fichiers de logements accessibles par internet.

La visite du logement et du quartier à différentes heures de la journée permet de juger de l'état du logement, de l'ensoleillement, du bruit, et de calculer en temps réel la distance qui sépare le logement du lieu d'études.
Il est utile de vérifier la proximité des équipements collectifs éventuellement indispensables : commerces, moyens de transport…

Section 1 : Les agences immobilières

Elles sont à distinguer des marchands de listes, autres professionnels de l'immobilier.

L'agent immobilier, est un mandataire rémunéré, chargé d'intervenir de manière habituelle dans la conclusion d'actes juridiques portant sur les biens d'autrui tels que ventes d'immeubles, locations d'appartements, de terrains et de maisons individuelles.
Sa mission consiste à rapprocher les parties à l'acte moyennant une commission. Il reçoit un mandat, c'est un intermédiaire dans les opérations relatives aux biens d'autrui.
Il effectue, en qualité de mandataire, toutes opérations de gestion d'immeubles, appartenant à des personnes physiques ou morales, et exécute les obligations des propriétaires bailleurs.

La profession d'agent immobilier est réglementée par la loi dite « Hoguet » du 2 janvier 1970 dont les conditions d'application sont précisées par le décret du 20 juillet 1972.

1 - Quelques précisions

La signature d'un bon de visite sert à l'agent immobilier à prouver qu'il vous a fait visiter le logement. Il est important de rester vigilant sur son contenu et vérifier qu'il ne constitue pas un début d'engagement. Aucune somme d'argent, de quelque nature que ce soit, ne peut être demandée par le propriétaire ou l'agent immobilier au titre de la réservation du logement.

---

[1] - Ex : Site Fnaim38 étudiants propose des logements en secteur privé
www.fnaim38.com

L'agent immobilier ou l'administrateur de biens peut être sanctionné pénalement (trois ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende) s'il refuse la location d'un bien à une personne physique (ou morale) **pour un motif discriminatoire** (*Code pénal : art. 225-1 et suivants*).
En outre, depuis le 16.7.06, l'exercice de la profession d'agent immobilier ou d'administrateur de biens est interdite à toute personne ayant été condamnée pour discrimination depuis moins de dix ans à une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis (*loi ENL : art. 98 / Loi du 2.7.70 : art. 9*).

2 - Les honoraires de l'agent immobilier en cas de location

Pour percevoir ses honoraires :
- l'agent immobilier doit détenir un mandat écrit du propriétaire ou du candidat locataire (mandat donné par l'une ou l'autre des parties) ;
- l'affaire doit être effectivement conclue, et cela par ses soins ; la signature du contrat de location par le propriétaire ou son mandataire et par vous-même en fait foi. La seule signature d'un « engagement de réservation » par le candidat locataire ne permet pas à l'agent immobilier de percevoir une quelconque rémunération.

Les honoraires de l'agent immobilier sont libres.

L'agent immobilier peut demander en plus de ses honoraires de négociation, des honoraires pour la rédaction du bail. Mais il ne peut demander au locataire des honoraires particuliers pour l'état des lieux.
L'agent immobilier doit afficher ses tarifs dans son agence.

Pour les logements loués vides, l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 impose à l'agent immobilier le partage de sa rémunération par moitié entre le bailleur et le locataire entrant.

Pour les autres baux, la loi du 6 juillet 1989 ne s'applique pas. Le principe est celui de la liberté contractuelle, dans la limite de la Loi Hoguet et de son Décret d'application.
Le contrat peut donc prévoir que les frais de rédaction du bail sont à la charge exclusive du locataire.

Lorsque l'agent immobilier est mandaté par le propriétaire bailleur pour gérer le logement, il est le seul interlocuteur du locataire, mais ses honoraires, au titre de la gestion, sont à la charge du bailleur.

3 - Les honoraires de l'agent immobilier en cas de colocation.

Le bail est le contrat initial liant les colocataires au bailleur.
S'il s'agit d'une location vide, la rémunération de l'agent immobilier est obligatoirement partagée par moitié entre le propriétaire et les différents colocataires (loi du 6 juillet 1989).

En cas de modification du contrat (ex : arrivé d'un nouveau colocataire accepté par le propriétaire), un avenant au bail est signé afin de préciser l'identité des arrivants.
L'avenant est un acte juridique justifiant la rémunération de l'agent immobilier. Dans la pratique, on constate que les honoraires d'avenant sont souvent supportés par le colocataire entrant. Ce dernier doit donc vérifier les tarifs indiqués dans l'agence concernant ce type d'acte.

4 – L'obligation d'affichage

L'agent immobilier doit afficher dans son agence :

- sa carte professionnelle portant la mention «transactions sur immeubles et fonds de commerce».
- sa carte professionnelle portant la mention « gestion immobilière », pour percevoir les loyers, dépôt de garantie et charges.
  Les cartes professionnelles sont délivrées par le préfet et sont valables 10 ans.
- le taux des honoraires et leurs modalités de calcul

La liste des prestations et leur prix toutes taxes comprises doivent être affichés à l'entrée de l'agence de façon visible et lisible à l'intérieur et à l'extérieur.
Pour chaque prestation, l'agent doit préciser à qui incombe le paiement (arrêté du 29 juin 1990).
Si les honoraires sont fixés proportionnellement au montant du loyer, l'affichage extérieur et intérieur doit préciser les pourcentages prélevés et l'assiette de calcul.

Section 2 : Les marchands de listes

À l'origine, exclu du champ d'application de la loi Hoguet, le statut de « marchand de listes » y a été intégré par la loi du 21 juillet 1994 afin d'assurer la protection des consommateurs en clarifiant l'activité de vente de listes immobilières.

Toutefois il ne s'agit pas d'une opération d'entremise, mais de la seule inscription d'un bien sur une liste qui sera vendue par la suite, le plus souvent sous forme d'abonnement.

Le marchand de liste doit détenir une convention écrite et signée des propriétaires de logements, proposés sur ses listes.
Une convention doit également être signée par le locataire avec le marchand de liste. Elle doit préciser le service attendu, la durée de l'engagement, les caractéristiques du logement recherché et le montant de la rémunération.

Le professionnel ne peut percevoir de rémunération avant d'avoir effectivement fourni la liste. Cette obligation doit être rappelée dans la convention.

La prestation des vendeurs de listes s'arrête à la fourniture de listes pendant la durée de l'abonnement : **elle ne garantit pas de trouver un logement.**

Le candidat devra être vigilant et s'assurer :

- qu'il reçoit une liste avec plusieurs offres correspondant à sa demande ;
- que les logements sont libres ;
- qu'il n'y a pas de différences relatives aux conditions de la location (loyer, charges,…) entre les offres de la liste et les dires du propriétaire.

Si ces conditions ne sont pas respectées, le remboursement partiel ou total des frais avancés peut être demandé. En cas de litige, le juge de proximité est compétent.

Section 3 : Les autres organismes

Divers points d'informations à destination des jeunes, et plus particulièrement des étudiants, existent. Ces organismes dont, le logement ne constitue qu'un des volets de leur activité, s'attachent à gérer des fichiers de logements adaptés aux besoins des jeunes.

1 - Le BIJ (Bureau d'Information Jeunesse) Le CRIJ (Centre Régional d'Information Jeunesse)

Ces lieux centralisent des offres de logement.

Il existe 20 sites en Isère. (cf. ANNEXE 1)

Section 4 : Les annonces de particuliers

- **Les journaux gratuits**
  Top annonces
  Paru vendu
  Gre News
  Dauphiné immobilier

- **Les sites internet**
  www.mapiaule.com
  www.seloger.com
  www.avendrealouer.fr
  www.pap.fr
  www.ufjt.org

Section 5 : La demande de logement HLM

Certains bailleurs sociaux proposent des résidences étudiantes meublées et souvent situées à proximité des lieux universitaires.
De plus, depuis la loi MLLE du 25.03.2009, les bailleurs sociaux peuvent louer en colocation à des étudiants des logements dans le parc HLM.

Les étudiants peuvent se renseigner directement auprès des bailleurs sociaux ou des mairies[2] afin de déposer une demande de logement social.

Cette demande permet d'obtenir un numéro unique d'enregistrement valable pour tout le département de l'Isère.

[2] La Mairie de Grenoble n'enregistre pas directement les demandes et renvoie sur les bailleurs sociaux.



CHAPITRE 2 : Les aides au logement

Section 1 : Les aides au logement de la CAF[3]

Attention : Ces aides ne sont pas cumulables avec les prestations familiales versées aux parents. Dès que l'aide au logement sera versée à l'étudiant, les parents ne bénéficieront plus des prestations familiales.[4]

1 - L'aide personnalisée au logement (APL)

L'Aide Personnalisée au Logement permet aux locataires bénéficiaires de réduire les dépenses de logement en allégeant la charge de loyer.
L'APL peut être perçue si le logement fait l'objet d'une convention passée entre le bailleur et l'Etat et s'il constitue la résidence principale du locataire.
Si le logement ne remplit pas les conditions ouvrant droit à l'APL, il y a néanmoins la possibilité de bénéficier de l'Allocation Logement.

Le montant de l'APL dépend de la situation familiale du bénéficiaire (nombre de personnes à charge), du montant de ses revenus et du montant du loyer.
A tout moment, une modification de la composition familiale ou des ressources du ménage peut être prise en compte.
Chaque année, la CAF vérifie si la personne a droit à l'APL et lui notifie le nouveau montant de l'aide dont elle peut bénéficier en fonction de l'évolution de sa situation et du barème.

L'étudiant susceptible de pouvoir bénéficier de l'APL doit se renseigner auprès de sa Caisse d'Allocations Familiales.

L'APL est versée à compter du 1er jour du mois civil suivant celui de la première échéance du loyer prévu par le bail.
En général, l'APL est versée directement au bénéficiaire. Elle peut être versée directement au bailleur sur sa demande et après accord du locataire

2 - L'allocation logement sociale (ALS)

L'Allocation Logement peut être attribuée, sous condition de ressources, à tout locataire qui ne bénéfice pas de l'APL.
Le bénéfice de l'allocation logement est octroyé aux personnes dont le logement répond à des conditions spécifiques de salubrité et de peuplement et pour lequel elles paient un loyer minimum en fonction de leurs ressources.
L'allocation logement n'est pas accordée pour des logements mis à disposition, même à titre onéreux, par les ascendants, descendants ou ceux du conjoint, concubin ou partenaire avec lequel le demandeur est lié par un PACS.

Chaque année, la CAF vérifie si le bénéficiaire a toujours droit à l'ALS.

---

[3] Si le demandeur relève du régime agricole il faut se renseigner auprès de la Mutuelle Sociale Agricole (MSA)
Pour une simulation www.caf.fr ou www.msa.fr

[4] Un enfant n'est plus considéré « à charge » de ses parents, s'il devient lui-même allocataire. C'est le cas s'il perçoit une aide au logement.
Communiqué CNAF juillet 2010

Elle lui notifie le nouveau montant de l'aide dont il va bénéficier en fonction de l'évolution de sa situation et du barème.
A tout moment, une modification de la composition familiale ou des ressources du ménage peut être prise en compte.

Le montant de l'ALS varie en fonction des ressources du ménage, de sa composition et du montant du loyer pris en compte dans la limite d'un plafond.

L'ALS est versée à compter du 1er jour du mois civil suivant celui de la première échéance du loyer prévu par le bail.
En général, l'ALS est versée directement au bénéficiaire. Elle peut être versée directement au bailleur sur sa demande et après accord du locataire.

Dans le cas d'une colocation, les aides sont versées à chaque colocataire, il faut se référer à la notion de colocation établie par la caisse nationale d'allocation familiale. Ainsi le fait de vivre ensemble s'apparente à de la colocation, même si chacun possède son propre bail, il faut se déclarer colocataire.

Section 2 : Les aides d'Action Logement

L'avance LOCA-PASS® est une avance sans intérêt, correspondant **au montant du dépôt de garantie** prévu dans le bail (un mois de loyer hors charges maximum pour les baux signés à compter du 9.2.08).
Une recommandation du 16 juillet 2010 de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) modifie les conditions de mise en œuvre de l'avance LOCA-PASS®. Désormais, le montant de l'avance est plafonné à 500 euros.
Les bénéficiaires sont les jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, en recherche d'emploi, étudiants boursiers du Ministère de l'Education Nationale, étudiants bénéficiant d'une allocation d'études versée par l'Etat, étudiants ayant signé une convention de stage d'au moins 3 mois en cours, étudiants titulaires d'un CDD d'une durée minimale de 3 mois en cours, étudiants justifiant de 3 mois de travail au cours des 6 derniers mois.

Cette aide est accordée, sur demande du locataire, par un organisme gestionnaire d'Action Logement (CIL, CCI).

La demande d'avance LOCA-PASS® doit être faite avant l'entrée dans les lieux.

Le bénéficiaire a un droit automatique à l'aide s'il respecte des conditions.

L'organisme Action Logement dispose au maximum de huit jours ouvrés pour instruire la demande du locataire à partir de la réception du dossier complet. A défaut de réponse dans ce délai, l'aide est considérée comme accordée.

Cette avance, fait l'objet d'une annexe au bail et, est versée au propriétaire à l'entrée dans le logement :

- *Soit directement par l'organisme Action Logement* :

Dans ce cas, le propriétaire restituera le dépôt de garantie à l'organisme.
Si, pour un motif justifié le locataire doit des loyers, charges ou réparations, le propriétaire conservera une partie ou la totalité du dépôt de garantie et son locataire remboursera l'équivalent à l'organisme.

- *Soit par le locataire* :

Dans un tel cas, le locataire remboursera à son départ du logement, le dépôt de garantie à l'organisme Action Logement.



Section 3 : Les autres aides

1 - Le fonds de solidarité logement (FSL)

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) accorde des aides financières aux personnes et aux familles en difficulté pour leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.
Chaque département détermine dans un règlement intérieur les conditions d'octroi des aides ainsi que les modalités de fonctionnement du fonds.[5]
Ce règlement intérieur est publié au recueil des actes administratifs de chaque département.

Les aides du FSL sont applicables dans tous les secteurs locatifs (parc public ou privé), quel que soit le statut d'occupation des personnes concernées :
. Locataire, colocataire,
. Sous-locataire,
. Résident d'un hôtel meublé, d'un logement-foyer ou d'une résidence sociale.

Est éligible au FSL tout ménage résidant ou arrivant en Isère, éprouvant des difficultés à accéder à un logement ou à s'y maintenir, et/ou à s'acquitter du paiement des charges courantes de logement.

Aides pour l'accès à un logement locatif

Ces aides prennent la forme :

- ***D'un prêt*** (montant entre 180 et 2 300 €) remboursé sur une durée maximum de 36 mois.

- ***D'une subvention*** (montant max 1 600 €) la subvention est accordée aux ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources les plus bas.

Les aides financières sont accordées afin de financer le dépôt de garantie, premier mois de loyer, les frais d'agences, les frais d'ouverture des compteurs, les frais de déménagement et d'assurance et le mobilier de première nécessité.

Dans les situations de colocation, le FSL intervient sur la part des dépenses imputables à chaque colocataire.

- ***D'un cautionnement*** garantissant au bailleur le paiement des loyers et des charges.

En Isère, l'octroi de la garantie de paiement est réservé aux ménages dont les ressources sont précaires et dont les revenus hors prestations familiales sont inférieurs au montant du SMIC.
Le fonds intervient sous forme de cautionnement, pour les loyers et charges locatives, pour une période de :
  - 18 mois sur 36 dans le parc privé
  - 12 mois sur 36 dans le parc social

Aides au maintien dans un logement locatif

Le FSL peut être sollicité par tous les ménages ayant des difficultés à se maintenir dans un logement locatif.
Le bénéfice du FSL maintien n'est pas automatique, il est lié à un diagnostic social et budgétaire.

Le ménage devra avoir repris régulièrement le paiement de son loyer et pouvoir assumer à l'avenir.

Le FSL maintien peut prendre la forme d'un prêt ou d'une subvention en vue du règlement des dettes de loyers, de charges locatives, le cas échéant les dettes associées à une procédure doivent être pris en compte dans le traitement global de l'impayé.

Ces aides sont attribuées en fonction du diagnostic, elles sont versées directement au bailleur.

[5] Référence Règlement intérieur du FSL du département de l'Isère du 27.02.2009

Il existe ***2 types d'aides*** :

Un prêt (montant entre 180 et 2 800€) qui doit être remboursé sur une durée maximum de 36 mois.

Une subvention (montant max 1600€). Lorsqu'une subvention est versée, une proposition de remise de dette est sollicitée auprès du bailleur.

Dans les situations de colocation, le FSL peut intervenir pour un ou plusieurs des colocataires d'un même logement. La situation de chacun des ménages est étudiée séparément, chacun d'entre eux dépose sa propre demande.

L'aide du FSL et d'un organisme Action Logement pour financer la même dépense, ne se cumulent pas.

2 – Les aides du CROUS

En dehors des bourses et des prêts bancaires, il existe d'autres aides financières.

A - Les aides d'urgence ponctuelle

Les assistantes sociales du CROUS peuvent apporter une aide à des étudiants rencontrant des difficultés financières passagères. Une commission mensuelle traite des dossiers de demande d'aides financières ponctuelles.
Cette aide est délivrée par le Fonds National d'Aide d'Urgence (FNAU).

B – Les aides d'urgence annuelle

Pour les étudiants en rupture familiale ou en situation d'indépendance avérée, une aide annuelle peut être accordée **après évaluation** par les assistantes sociales du CROUS et étude du dossier par une commission.
Cette aide n'est pas cumulable avec une bourse, elle est délivrée par le Fonds National d'Aide d'Urgence (FNAU).

PARTIE 2 : LA LOCATION

CHAPITRE 1 : Je loue seul un logement

Section 1 : Je loue seul un logement vide

Les dispositions de la loi du 6.7.89 régissent les locations vides. Elles sont d'ordre public (art.2), en ce sens qu'il n'est pas permis d'y échapper par dérogation contractuelle.

La loi du 6.7.89 s'applique aux :
- locaux à usage d'habitation principale[6],
- locaux à usage mixte professionnel et d'habitation principale,
- garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

1 - L'accès au logement

L'article 1 de la loi de 1989 interdit toute **discrimination dans l'accès au logement** : *«Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou son non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. En cas de litige, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse (le bailleur ou son mandataire) de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles »*.

Le candidat locataire victime d'une discrimination peut saisir la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Egalité (HALDE)[7].

En préalable à l'établissement du contrat de location, l'article 22-2 de la loi de 89 **interdit au bailleur de demander au candidat à la location certains documents** :
- photographie d'identité hormis celle de la pièce justificative d'identité ;
- carte d'assuré social ;
- copie de relevé de compte bancaire ou postal ;
- attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ;
- attestation d'absence de crédit en cours ;
- autorisation de prélèvement automatique ;
- jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé : "Par ces motifs"

---

[6] ***La notion de résidence principale a été définie par la jurisprudence dans le cadre d'un bail meublé :***
Le juge peut considérer que le logement constitue bien la résidence principale du locataire alors même que le bail stipule le contraire et que le preneur, étudiant, est domicilié chez ses parents *Cour de cassation civile 3ème 04.02.2009* (ANNEXE 8)
Cette notion est transposable à la location vide.
Une réponse ministérielle avait énoncé que le rattachement des étudiants au foyer fiscal de leurs parents n'est pas un argument suffisant pour dire que le logement loué n'est pas leur résidence principale. Il faut avant tout que l'étudiant habite les locaux de manière effective et permanente et que ceux-ci correspondent au siège essentiel des activités (Rép. min. n°44220 : JOAN Q, 30 nov. 2004, p. 9508).
[7] www.halde.fr

- attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs ;
- attestation de l'employeur dès lors qu'il peut être fourni le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ;
- contrat de mariage ;
- certificat de concubinage ;
- chèque de réservation de logement ;
- dossier médical personnel ;
- extrait de casier judiciaire ;
- remise sur un compte bloqué de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent correspondant à plus d'un mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du Code civil ;
- production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants.

2 - Le contrat de location

Le contrat doit être établi par écrit, en autant d'originaux qu'il y a de parties au contrat ayant un intérêt distinct (*Code civil : art. 1325*). Chaque partie peut à tout moment exiger l'établissement d'un contrat.

Si le contrat est rédigé par un intermédiaire, sa rémunération est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire (*art. 5 L.89*).

Selon l'article 3 de la loi de 1989, le contrat doit préciser :
- le nom ou la domiciliation du bailleur et son domicile ou son siège social, ainsi que le cas échéant ceux de son mandataire ;
- en cas de changement de propriétaire, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination, son domicile ou siège social et le cas échéant ceux de son mandataire ;
- la date à laquelle le contrat commence à s'appliquer et sa durée, la description des locaux et des annexes (garage, jardin, cave ...) ;
- leur destination, c'est-à-dire l'usage qui devra en être fait (ex. usage d'habitation, usage professionnel et d'habitation) ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive, et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble ou du lotissement qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant du loyer, ses modalités de paiement, ainsi que ses règles de révision éventuelle (*art. 17 d*) ; le trimestre de référence de l'indice de référence des loyers (IRL) doit alors figurer ;
- le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu ;
- la surface habitable[8] de la chose louée (*loi MLLE du 25.3.09 : art. 78 et R. 111-2 CCH)*.
  Aucune sanction n'est prévue en cas d'absence d'indication de la surface ou de mention d'une surface erronée.
  Cette mesure, introduite par la loi MLLE du 25.03.2009, ne s'applique pas aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi.

---

[8] La surface habitable s'entend comme « *la surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 m² et de 33 m3 au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 m² et 23 m3 au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.*
La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.
Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagées, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m ».

A – Clauses abusives

L'article 4 de la L.1989 énumère des **clauses abusives** réputées non écrites :

1. **Mode de paiement**
   - clause qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
   - clause par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible.

2. **Responsabilité des parties**
   - clause prévoyant la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;
   - clause qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
   - clause interdisant au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
   - clause interdisant au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours.

3. **Résiliation de plein droit du contrat**
   - clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non respect de l'obligation d'user paisiblement des lieux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;
   - clause qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

4. **Frais divers**
   - clause imposant au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ;
   - clause imposant au locataire, lors de l'entrée dans les lieux, le versement de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;
   - clause faisant supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;
   - clause qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble.

5. **Autres**
   - clause qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
   - clause prévoyant le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;
   - clause par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre de réparations locatives ;
   - clause qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;
   - clause par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
   - clause qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer, sans contrepartie équivalente, des prestations stipulées au contrat ;
   - clause interdisant au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

B - Dépôt de garantie

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un **dépôt de garantie** pour assurer l'exécution des obligations du locataire (art. 22 L.89).
Aucun dépôt de garantie ne peut être demandé si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. En revanche, si le locataire demande un paiement mensuel pendant le cours du bail, le bailleur pourra exiger un dépôt de garantie.

Depuis le 9 février 2008 *(loi du 8.2.08 : JO du 9.2.08)*, le dépôt de garantie ne peut être supérieur à **un mois de loyer**.

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers (*cf. avance LOCA-PASS* ®, FSL,…).

Le dépôt de garantie doit être **restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire**. Le bailleur peut déduire des sommes lui restants dues, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Lorsque le bailleur ne dispose pas du décompte de charges de copropriété, il lui est possible de retenir une partie du dépôt de garantie dans l'attente de l'arrêté des comptes de la copropriété.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire (0, 65 % en 2010).

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation *(loi MLLE du 25.3.09 : art. 103 / loi du 6.7.89 : art. 22)*.

C - Cautionnement

A compter du 28 mars 2009, le bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire (assurance privée ou GRL[9]) ne peut plus demander au locataire **la caution** d'un tiers **SAUF POUR LES ETUDIANTS ET APPRENTIS** *(loi du 24 novembre 2009)*.

Lorsqu'un cautionnement est mis en place pour un contrat soumis à la loi du 6.7.89, le bailleur ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle réside en dehors du territoire métropolitain.
Lorsque le cautionnement des obligations du locataire ne comporte aucune précision de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location en cours, qu'il s'agisse du contrat initial, du contrat reconduit ou renouvelé.

L'acte de caution doit comporter différentes mentions manuscrites de la caution :
- le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- une mention exprimant de manière explicite et non équivoque la nature et l'étendue de son obligation ;
- la reproduction de l'article 22-1 al. 2 ;
- sa signature.

Le bailleur est tenu de remettre à la caution un exemplaire du contrat de location.

Le non-respect de ces formalités entraîne la nullité de l'engagement.

[9] La Garantie des Risques Locatif est une assurance mise en place par Action Logement depuis le 27.11.2009. Cette assurance est proposée par les assureurs ayant signés une convention avec l'Etat.
Elle est à la charge du propriétaire et vient garantir les impayés de loyers, les dégradations et les frais de contentieux.
www.grl.fr



3 - Les annexes au contrat de location

A – Annexe obligatoire : Le dossier de diagnostic technique

Le dossier de diagnostic technique *(ordonnance du 8.6.05 : art. 21 / loi du 6.7.89 : art. 2 al. 2, 3 et 3-1)*
Le bailleur doit annexer au contrat de location, lors de sa signature ou de son renouvellement, certains documents d'information dont un dossier de diagnostic technique qui comprend :

1. ***l'état des risques naturels et technologiques*** *(à compter du 1er juin 2006)*
   Il concerne les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité (*Code de l'environnement : art. L. 125-5 I*).
   L'obligation de fournir l'état des risques est applicable aux nouveaux locataires entrant dans les lieux, postérieurement à l'entrée en vigueur du dispositif.
   En outre, lorsqu'un immeuble bâti à subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité, au titre de la garantie catastrophe naturelle ou technologique, le bailleur est tenu d'informer le locataire par écrit de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé (*Code de l'environnement : art. L. 125-5*).
2. ***Le diagnostic de performance énergétique*** *(à compter du 1er juillet 2007)*
   Ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative ; aussi le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations qu'il contient.
   A compter de la date du 1er juillet 2007, le propriétaire bailleur tient également le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.
3. ***Le constat de risque d'exposition au plomb*** *(à compter du 12 août 2008)*
   Il doit être établi pour les logements achevés avant le 1er janvier 1949.
4. ***Information sur les moyens de réception des services de télévision*** *(loi relative à la télévision du futur du 5.3.07 : art. 2 / loi 6.7.89 : art. 3-2 nouveau)*
   Pour tous les baux signés ou renouvelés à compter du 8 mars 2007, le bailleur doit informer le locataire sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble et annexer cette information au contrat de location.
   Cette information indique la possibilité ou non de recevoir les services de télévision par voie hertzienne, et lorsqu'il existe un réseau de communications électroniques, interne à l'immeuble, qui distribue des services de télévision, si cette installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du « service antenne numérique ». Dans ce cas, le bailleur doit indiquer les coordonnées du distributeur auquel le locataire doit s'adresser.
   Le locataire ne peut se prévaloir de ces informations à l'encontre du bailleur.

B - Annexes facultatives :

1. ***L'état des lieux***
   Il doit être établi contradictoirement par les parties, lors de la remise ou de la restitution des clés. A défaut, il est établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et les frais sont alors partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire.
   Si l'état des lieux est établi par huissier, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
   En l'absence d'état des lieux, la partie qui a fait obstacle à son établissement ne peut se prévaloir de la présomption de bon état édictée à l'article 1731 du Code civil.
   Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.
2. ***Les extraits du règlement de copropriété***
   Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au logement loué dans chacune des catégories de charges.



4 - Les obligations des parties

A.- Obligations du bailleur

Le bailleur est obligé de remettre au locataire un **logement décent** ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

La notion de décence est définie par décret en Conseil d'Etat (*décret du 30.1.02*). (**ANNEXE 2**)

Lorsque le bailleur ne respecte pas cette obligation, le locataire peut lui adresser un courrier (LRAR) le mettant en demeure d'effectuer les travaux.[10]

Le bailleur doit délivrer au locataire le logement en **bon état d'usage et de réparation**, ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

Le bailleur doit assurer au locataire la **jouissance paisible du logement** et le garantir contre les vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

Cette obligation résulte également du Code Civil[11].

Le bailleur est donc tenu :
- des vices et défauts cachés,
- des vices et défauts apparents sauf si ceux-ci ont fait l'objet d'une clause expresse de travaux.
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Le bailleur est tenu de **ne pas s'opposer aux aménagements** réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

B - Obligations du locataire

- Le locataire est tenu de **payer le loyer et les charges récupérables** (décret charges récupérables du 26.08.1987 ANNEXE 3) aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande.
- Il doit **user paisiblement des locaux loués** suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location et **répondre des dégradations et pertes** qui surviennent pendant la durée du contrat à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Le locataire doit **effectuer l'entretien courant du logement**, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret (décret du 26.08.1987 ANNEXE 4), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; le préjudice éventuel résultant des travaux peut être compensé (*Code civil : art. 1724 al. 2 et 3*).
- Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en

[10] Les étudiants peuvent se rendre à l'ADIL de l'Isère afin d'obtenir des informations concernant les procédures à mettre en oeuvre dans le cadre d'un logement non décent.

[11] « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser» (*Code civil : art. 1721*).



l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

- Le locataire **doit souscrire une assurance** " risques locatifs " lors de l'entrée dans les lieux et en justifier chaque année, à la demande du bailleur au moyen d'une attestation établie par l'assureur. La loi les autorise à demander la résiliation du bail en mettant en jeu la clause résolutoire : à défaut de justifier de l'assurance, le bail est automatiquement résilié au terme d'un délai d'un mois suivant commandement d'huissier de justice resté infructueux. Lorsque le défaut d'assurance est la conséquence de difficultés financières, le fonds de solidarité logement (FSL) peut désormais accorder des aides financières aux locataires qui se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement des frais d'assurance locative (*loi du 13.8.04 : art. 65*). Il s'agit d'une avancée importante car les FSL ne pouvaient jusqu'à présent accorder des prêts ou des subventions qu'en vue des dépenses occasionnées par l'entrée dans le logement.

5 - Le loyer

A - Fixation initiale

Le loyer initial est fixé librement entre le propriétaire et le locataire.

B - Révision annuelle du loyer

Pendant le cours du contrat, le loyer ne peut être révisé que dans les conditions suivantes :
Le contrat doit être pourvu d'une clause expresse de révision. En l'absence d'une telle clause, toute révision est impossible, sauf avenant au contrat accepté par les parties.
La révision ne peut être faite qu'une seule fois par an, à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. (*loi du 6.7.89 art. 17-d*).
A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence de l'IRL, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.
L'IRL s'applique à tous les contrats de location régis par la loi du 6.7.89, y compris les contrats en cours, sans qu'il soit nécessaire de modifier la clause de révision du bail faisant référence à l'ICC.

C - Fixation au moment du renouvellement

En principe, le loyer au moment du renouvellement ne fait l'objet d'aucune réévaluation ; il est révisé en fonction de l'IRL, le cas échéant.
Toutefois, s'il est **manifestement sous-évalué**, il peut être réévalué par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage.
Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat, une proposition de renouvellement assortie d'un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Cette proposition ne peut en aucun cas être assortie d'un congé. La notification doit reproduire intégralement sous peine de nullité les dispositions de l'article 17 c, et mentionner le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

D - Majoration en cas de travaux

Les parties peuvent convenir d'une majoration spéciale en cas de travaux d'amélioration réalisés par le bailleur (l'article 17 e).
Une clause expresse doit figurer dans le contrat. Elle définit les travaux à effectuer et fixe la majoration consécutive à la réalisation de ceux-ci.
Cette majoration peut être prévue, soit dès la signature du contrat, soit en cours de contrat par l'intermédiaire d'un avenant. L'augmentation, librement fixée entre les parties, ne peut prendre effet qu'après la réalisation des travaux. Les travaux d'amélioration, pouvant donner lieu à une majoration de loyer, sont ceux qui apportent un équipement nouveau, un service ou une qualité supérieure au niveau des prestations existantes ou une plus grande sécurité pour les biens comme pour les personnes.

E - Paiement du loyer et quittance

Le paiement doit être effectué à la date prévue au contrat. Si le locataire en fait la demande, le paiement mensuel est de droit (*loi du 6.7.89 : art. 7*).
Le bailleur est tenu de transmettre, au locataire qui en fait la demande, une quittance **gratuitement** *(loi MLLE du 25.3.09 : art. 54 / loi du 6.7.89 : art. 21)*. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.
La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

6 - Les charges (loi du 6.7.89 : art. 23)

A - Nature des charges récupérables

Les charges doivent être distinctes du loyer.

Elles sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

La liste de ces charges est fixée **limitativement** par un décret (*cf. décret 26.08.1987,* ANNEXE 3*)*

La Taxe d'habitation est également une charge récupérable mentionnée dans le décret**.** Elle est établie au nom des personnes qui ont la disposition ou la jouissance des locaux au 1er janvier, que ce soit en qualité de propriétaire, de locataire, ou à tout autre titre (occupation gratuite..). L'impôt est dû si le contribuable a la possibilité d'occuper à tout moment le local, même s'il ne l'occupe pas effectivement (ou s'il ne fait que des brefs séjours..).

B - Paiement des charges

Elles sont exigibles sur justification, ce qui exclut le règlement au forfait. Elles peuvent donner lieu au versement de provisions.

1. ***Provisions***
   Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et par le budget prévisionnel lorsque l'immeuble est en copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale.

2. ***Régularisation***
   Lorsque les charges locatives font l'objet de versements de provisions, elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire le décompte par nature de charges, ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

   En cas de non-paiement des charges au terme convenu, le bail peut être résilié.

7 - Prescription des loyers et des charges

L'article 2224 du code civil précise que «*les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* »

Les actions en paiement des loyers et des charges se prescrivent donc par cinq ans

8 - La durée du contrat (*loi du 6.7.89 : art. 11 et 13*)

La durée du contrat varie suivant la nature du bailleur.

A - Bailleur personne physique

1. ***Principe : contrat de trois ans minimum***
   Le bailleur doit proposer un contrat de trois ans minimum. Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou lorsque le logement est en indivision, la durée du contrat est également de trois ans minimum.

2. ***Exception : contrat d'une durée inférieure à trois ans (loi du 6.7.89 : art. 11)***
   Le bailleur personne physique peut, sous certaines conditions, proposer un contrat d'une durée inférieure à trois ans. Ce contrat ne peut toutefois être inférieur à un an.

   Conditions
   Pour proposer un contrat d'une durée inférieure à trois ans, il faut qu'un événement précis justifie que le bailleur ait à reprendre le logement pour des raisons professionnelles ou familiales.

   Procédure
   Deux mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur doit :
   > soit *confirmer la réalisation de l'événement* ; lorsque l'événement s'est produit, le locataire est alors déchu de plein droit de tout titre d'occupation au terme prévu dans le contrat ;
   > soit *proposer le report du terme du contrat*, si la réalisation de l'événement est différée, il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.

   Lorsque l'évènement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans. L'obligation de confirmer l'événement deux mois au moins avant le terme du contrat est absolue. L'absence de confirmation, quand bien même l'événement se produirait, suffit à elle seule à porter le contrat à trois ans.

B - Bailleur personne morale : contrat de six ans minimum

Lorsque le bailleur est une personne morale, le contrat de location est de six ans minimum.

9 - La sous-location

Le locataire n'a **pas le droit de sous-louer** partiellement ou totalement son logement, **sauf accord** écrit du bailleur y compris sur le prix.

Les conditions de la sous-location sont librement fixées entre le locataire et le sous-locataire. Les dispositions de la loi du 6.7.89 n'y sont pas applicables (cf. convention des parties).
En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

Le montant du loyer des locaux sous-loués ne doit pas excéder le loyer principal.

10 - La fin du bail

A - Le congé donné par le bailleur (*loi du 6.7.89 : art.15*)

Le bailleur ne peut pas donner congé en cours de bail.

Le bailleur a la possibilité, à l'expiration du bail, de donner congé au locataire à condition que le congé soit motivé :

- soit par **la reprise du logement**
- soit par **la vente**
- soit par **un motif légitime et sérieux**

1. ***Reprise du logement (loi du 6.7.89 : art. 15 I)***
   Le bailleur peut donner congé pour reprendre son logement :
   - pour lui-même, son conjoint, son concubin notoire (depuis au moins un an à la date du congé), son partenaire pacsé,
   - ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire, ou de son partenaire pacsé.

   Le congé pour reprise n'est assorti d'aucune condition de durée d'occupation par le bénéficiaire.

   Le congé doit être donné avec un préavis de six mois minimum avant le terme du contrat. Il doit, pour être valable, contenir le motif, ainsi que les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise.
2. ***Vente du logement (loi du 6.7.89 : art. 15 II)***
   Le congé doit être donné avec un préavis de six mois minimum avant le terme du contrat.
   Le congé pour vente est assorti d'un droit de préemption en faveur du locataire.

   Offre de vente
   Pour l'exercice du droit de préemption, le congé vaut offre de vente au profit du locataire. Il doit donc, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée.
   L'offre de vente est valable pendant les deux premiers mois du préavis.
   Si le locataire n'a pas accepté l'offre dans ce délai : il est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le logement, à l'expiration du délai de préavis.
3. ***Motif légitime et sérieux***
   Le bailleur a la possibilité de donner congé à son locataire pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé doit être donné avec un préavis minimum de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit, pour être valable, indiquer le motif allégué ; celui-ci doit être un motif légitime et sérieux.

<u>Exemple</u> : un locataire payant systématiquement son loyer et ses charges avec retard alors qu'une clause du bail fixe précisément l'échéance des paiements.
Dans ces conditions, le bailleur aura néanmoins intérêt, pour prouver ces retards, à envoyer en cours de bail deux ou trois lettres recommandées avec avis de réception, mettant en demeure le locataire de payer à l'échéance fixée par le contrat.

B - Le congé donné par le locataire (Loi du 6.7.89, art. 15)

Le locataire peut résilier le contrat de location **à tout moment**.

Le congé doit être donné avec un préavis de trois mois.
Le préavis est réduit à un mois en cas :

- d'obtention d'un premier emploi,
- de mutation,
- de perte d'emploi
- de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.
- locataires bénéficiaires du revenu minimum d'insertion.

Compte tenu de la substitution du revenu de solidarité active (RSA) au revenu minimum d'insertion (RMI) au 1er juin 2009, une proposition de loi prévoit de modifier les conditions du délai de préavis réduit en permettant au locataire qui bénéficie du RSA de donner congé avec un préavis réduit à un mois.[12]

Le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire, en accord avec le bailleur.

C - Forme des congés, opposabilité et computation délais de préavis

Tous les congés du bailleur ou du locataire doivent être donnés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiés par acte d'huissier.

Le délai de préavis court à compter du jour de **la réception de la lettre recommandée** ou de la signification de l'acte d'huissier.
La date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire (*nouveau Code de procédure civile : art. 669 – Cass. Civ. III : 14.12.94*).

Cas particulier : le bailleur est un couple
Le congé du locataire est adressé au bailleur, en principe le propriétaire, c'est-à-dire à celui qui a signé le bail, dont le nom doit figurer dans le contrat. S'il s'agit d'époux (ils sont mentionnés tous deux dans le bail et l'ont signé), le locataire visera donc les deux dans son congé.

Si le logement appartient à une **indivision**, le congé sera notifié à chacun des indivisaires à moins qu'ils n'aient désigné un mandataire commun.

[12] Réponse ministérielle n°45332 du 5 janvier 2010



D - Reconduction ou renouvellement du contrat

(loi du 6.7.89 : art. 10 / loi du 21.7.94 : art. 14 I et II)

A défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais légaux, le contrat est **soit tacitement reconduit, soit renouvelé par écrit.**
Le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou assimilée ou pour une durée de six ans lorsque le bailleur est une personne morale.
La tacite de reconduction ne nécessite pas un nouvel écrit et n'engendre donc **pas de nouveau frais d'agence**. **Le loyer** dans ce cas, **est le même que celui de l'ancien contrat** éventuellement révisé selon l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

E - Renouvellement pour une durée inférieure à 3 ans

Le bailleur, personne physique, peut proposer de renouveler le contrat, pour une période inférieure à trois ans, quand un événement précis justifie qu'il ait à reprendre le logement.

Cette proposition de renouvellement du bail pour une durée limitée doit être faite par le bailleur six mois au moins avant le terme du contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par signification d'huissier.

Le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien loyer éventuellement révisé selon l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

F - Résiliation du contrat

En dehors des procédures spécifiques pour faire cesser le bail (congés des parties), le contrat de location peut être rompu par résiliation judiciaire ou par la mise en jeu de la clause résolutoire.

Cette clause résolutoire permet de mettre fin de manière automatique au contrat en cas d'inexécution d'une obligation.

Pour sa mise en œuvre, la Loi de 1989 exige un acte d'huissier (commandement de payer,…). A compter de l'émission de l'acte d'huissier, un délai commence à courir, afin que le locataire exécute ses obligations. A défaut, le bailleur pourra entamer la phase contentieuse.

Les cas d'ouverture de la clause résolutoire sont exclusivement :

- Le défaut du paiement du loyer et des charges ;
- Le non versement du dépôt de garantie ;
- L'absence de souscription d'une assurance garantissant les risques locatifs ;
- Le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée (*loi 6.7.89 : art. 4-g*).



Section 2 : Je loue seul un logement meublé

1 - Le régime juridique

A - Définition

Aucun texte ne définit la location meublée. Toutefois les différentes décisions de justice rendues en la matière permettent de donner la définition suivante : *location d'un logement comportant les éléments de confort qui permettent au locataire d'en user immédiatement et correctement, et équipé de meubles dont le nombre et la qualité en permettent un garnissement convenable au regard des exigences de la vie quotidienne*.

B – Application partielle de la loi du 06.07.1989

La location meublée n'est pas soumise à la loi du 6 juillet 1989 sauf à ses dispositions relatives à la décence du logement et à l'obligation de fournir au locataire un dossier de diagnostic technique. *(articles 3-1 et 6, al 1 et 2 de la loi du 6 juillet 1989)*

C - Le régime d'ordre public

La location meublée obéit à une réglementation minimum posée par la loi du 18 janvier 2005 lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire.

Les locations meublées constituant la résidence principale du preneur font ainsi l'objet d'un mini-statut constitué de quelques règles impératives codifiées aux articles *(L 632-1 à L 632-3 CCH.) ANNEXE 7.*
Les dispositions de ces articles sont d'ordre public en ce sens, qu'aucune dérogation n'est permise.
Si certains bailleurs, de bonne foi ou non, stipulent dans le bail que les lieux loués ne constituent pas la résidence principale du locataire, cela ne suffit pas pour les astreindre au respect de ces dispositions.
Le juge peut en effet écarter l'application d'une telle clause dès lors qu'elle ne correspond pas à la réalité en considérant que le logement constitue bien la résidence principale du locataire ce, alors même que le bail stipulerait le contraire et, que le preneur étudiant, serait domicilié chez ses parents.
Ainsi, l'a-t-il fait dans une espèce ou, le locataire étudiant à Grenoble, lieu de situation du bien loué, avait ses parents chez lesquels il était domicilié, qui habitaient le département de la Loire.
Cass. 3e civ, 4 févr. 2009, n°07.20-980, n°185 P + B (ANNEXE 8)
Le locataire d'un logement meublé, justifiera de son statut d'étudiant vis-à-vis de son bailleur par la production d'un certificat de scolarité.
L'arrêt rendu par la Cour de cassation devrait porter un coup d'arrêt à la pratique qui vise pour les locations meublées à s'abstraire du régime de protection prévu dans le Code de la Construction et de l'Habitation en prévoyant que le logement n'est pas la résidence principale du locataire.
Une réponse ministérielle avait d'ailleurs énoncé que le rattachement des étudiants au foyer fiscal de leurs parents n'est pas un argument suffisant pour dire que le logement loué n'est pas leur résidence principale. Il faut avant tout que l'étudiant habite les locaux de manière effective et permanente et que ceux-ci correspondent au siège essentiel de ses activités *(Rép. min. n°44220 : JOAN Q, 30 nov. 2004* (ANNEXE 9).

D – Les dispositions du Code Civil

Partiellement règlementée, la location meublée fait place à la liberté contractuelle, donc au Code civil pour :

- le dépôt de garantie,
- les charges,
- les obligations du propriétaire et du locataire
- les documents annexes.

C'est la raison pour laquelle, il est conseillé à l'étudiant, préalablement à la signature du contrat de location, de vérifier le contenu de chaque clause n'entrant pas dans le cadre de la réglementation minimum et éventuellement de faire préciser le contenu de ces clauses.

2 - Le contrat

Le bail doit être obligatoirement écrit.
Il n'est nulle part précisé la nature des informations devant figurer dans le bail. Il est recommandé de reproduire dans le contrat certaines informations principales (identité du bailleur de son mandataire, date de prise d'effet du contrat, consistance et désignation de la chose louée, désignation des locaux et équipements d'usage privatifs, montant du loyer ainsi que ses modalités de paiements et de révision, montant du dépôt de garantie, montant et liste des charges incombant au locataire)
Il faut également prévoir la liste des annexes, inventaire du mobilier et état des lieux.

3 - La durée

Depuis le 28 juillet 2005, la durée du contrat peut être d'une durée inférieure à un an lorsque la location est consentie à un étudiant ; La durée du bail peut ainsi être réduite à 9 mois sans que la clause de reconduction tacite ne puisse être applicable. (ANNEXE 10)
Dans l'hypothèse ou, le bail stipule une durée de 1 an ; celui-ci se reconduit tacitement à son expiration sauf congé donné par le locataire ou le propriétaire.

4 - Les annexes au contrat

Il est recommandé d'annexer certains documents au contrat de location meublée tels que : diagnostics, état des lieux, inventaire détaillé et état du mobilier, extrait du règlement de copropriété éventuel…

1. ***Etat des lieux***
   Il n'est pas obligatoire. En l'absence d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives (*Code civil : art. 1731*).
   Si tel n'est pas le cas, il devra rapporter la preuve contraire (lettres recommandées, constat d'huissier signifié au bailleur…). Afin d'éviter cette preuve, souvent difficile, le locataire a intérêt à demander l'établissement d'un état des lieux contradictoire, sa principale obligation étant de restituer les lieux dans l'état où il les a reçus (*Code civil : art. 1730*).
   Les modalités d'établissement et d'imputation des frais de l'état des lieux devront être précisées.

2. ***L'inventaire du mobilier***
   Il est recommandé d'établir un inventaire et un état précis du mobilier pour garantir sa restitution complète et en bon état. Cet inventaire permet également de qualifier plus sûrement le bail de location meublée, et prouve que les meubles appartiennent bien au propriétaire.
   En effet, en l'absence d'un tel inventaire, le locataire pourrait arguer de la propriété des meubles grâce à la présomption “ en fait de meubles, la possession vaut titre ” (*Code civil : art. 2276 / Cass. Civ. 1 : 8.12.87*).

5 – Le dépôt de garantie

- *Montant du dépôt de garantie*
  Le Code civil ne comporte aucune disposition relative au dépôt de garantie.
  Il est recommandé de préciser le montant maximum du dépôt de garantie, l'impossibilité de le réviser en cours de bail, d'indiquer le délai dans lequel il doit être restitué et la sanction encourue par le bailleur à défaut de restitution.

- *Restitution du dépôt de garantie*
  Sa fonction est de garantir le bailleur contre l'inexécution par le locataire de ses obligations. Sa restitution intégrale en fin de bail n'aura lieu que si le locataire s'est acquitté de ses obligations de payer le loyer et de rendre les locaux tels qu'il les a reçus.
  Les sommes qui peuvent fonder la non restitution ou la restitution partielle du dépôt de garantie doivent être dûment justifiées (par la production au minimum de devis).
  Le Code civil ne prévoit pas de délai de restitution du dépôt.

6 - Le montant et la révision du loyer

Le montant est librement déterminé par les parties.
Les modalités de paiement, notamment, le prélèvement automatique peut être imposé au locataire (sauf si le bailleur est un professionnel au sens fiscal[13]. Cf. recommandation de la commission des clauses abusives)

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut au terme de chaque année du contrat.
L'augmentation ne pourra excéder la variation de l'IRL.

7 – La détermination des charges locatives

Le Code civil ne comporte aucune disposition relative aux charges récupérables.
Il est recommandé de définir une liste de charges qui pourraient être imputables au locataire (en contrepartie d'un service rendu) et, de réparations auxquelles il pourrait être tenu de réaliser dans le logement (menus travaux d'entretien à l'exclusion des travaux qui pourraient résulter de la vétusté, de malfaçon, de cas fortuit ou de force majeure…).
Cette détermination tend à clarifier les droits et obligations de chacune des parties en terme de charges et, de ce fait, à limiter les difficultés pratiques résultant du défaut de répartition des charges.
Il peut être fait référence à la liste limitative des charges énumérées par le décret du 26 août 1987 appliquées à la location d'un logement vide.

En la matière, plusieurs pratiques peuvent être observées : le versement de provisions, le forfait ou le loyer toutes charges comprises.

---

[13] *Définition du loueur professionnel ou non professionnel*
Est considéré comme loueur professionnel le loueur :
-inscrit au registre du commerce en qualité de loueur en meublé
-dont les recettes annuelles tirées de la location en meublé sont supérieures à 23 000 € (total des loyers taxes comprises)
-et qui excédent le total des autres revenus professionnels.



Lorsque les charges donnent lieu au versement de provisions, il est conseillé de prévoir contractuellement les modalités de régularisation de ces charges ainsi que la mise à disposition des diverses pièces justificatives.
En revanche, lorsque les charges donnent lieu à un forfait ou, sont comprises dans le loyer, il faut prévoir l'indication exacte de la nature des charges prises ou non en compte avec, le cas échéant, l'impossibilité pour le bailleur d'exiger une régularisation en fin d'exercice.

La taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui ont la disposition ou la jouissance des locaux au 1er janvier, que ce soit en qualité de propriétaire, de locataire, ou à tout autre titre (occupation gratuite..) en vertu de l'article 1686 du CGI. L'impôt est dû si le contribuable a la possibilité d'occuper à tout autre moment le local, même s'il ne l'occupe pas effectivement (ou s'il ne fait que des brefs séjours..).

8 – Les droits et obligations des parties

Concernant les obligations des parties, c'est la liberté contractuelle et le code civil qui s'appliquent.

Pour le propriétaire

- Louer un logement décent (Décret du 30 janvier 2002)
- Entretenir le logement en état de servir à l'usage pour lequel il est loué
- Assurer la jouissance paisible (Article 1719 Cciv) Délivrer la chose en bon état de réparations et faire pendant la durée du bail toutes les réparations nécessaires autres que locatives. (Article 1720 Cciv)

Pour le locataire
Deux obligations principales résultent de l'article 1728 Cciv, payer le loyer et user de la chose louée en bon père de famille.
Toutefois afin d'éviter le risque de contentieux les dispositions de la loi du 06.07.1989 pourraient être ici reprises ; (obligation d'assurance, …).

9 - Les modalités de congé

Le locataire peut donner congé à tout moment avec un **préavis de 1 mois.**

Le bailleur peut, en respectant un **préavis de 3 mois,** dans l'hypothèse ou le bail a été conclu pour une durée de 1 an :

- *proposer un renouvellement* en modifiant certaines conditions de loyer notamment.
  Si le locataire accepte le contrat se renouvelle pour la même durée.
- *refuser un renouvellement* en motivant son refus soit, par sa décision de reprendre ou de vendre le logement soit, par un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Dans l'hypothèse ou le bail a été conclu pour une durée de 9 mois, le bail prendra fin à son terme à moins que, dans cet intervalle, le locataire ait manifesté sa volonté de quitter le logement loué.

Formalisme du congé : il est recommandé de préciser quelles sont les conditions de formes à respecter lors de la délivrance d'un congé (lettre simple, LRAR ou acte d'huissier…), les textes étant muets sur le sujet.
L'on peut indiquer qu'une lettre simple pourrait faire office de congé en l'absence de formalisme spécifique imposé par le contrat ; toutefois la difficulté d'en rapporter la preuve tend à favoriser la lettre recommandée avec accusé de réception ou l'acte d'huissier.

10 - La redevance complémentaire

Certains contrats de location meublée viennent préciser qu'en cas de départ anticipé du locataire (avant le terme de la première année de location) ce dernier sera redevable d'une redevance complémentaire.
Cette clause peut prendre la forme suivante : *«Si le locataire résilie le contrat avant le terme d'une période annuelle, outre le respect d'un préavis d'un mois, il sera facturé un réajustement des redevances mensuelles incluant un montant forfaitaire de 250 euros auquel s'ajouteront 70% des redevances mensuelles restant dues jusqu'au terme de la période d'engagement en cours».*

Cette clause de pénalité en cas de départ du locataire est contraire à l'article L. 632-1 du CCH qui prévoit un dispositif de protection minimale du locataire, dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale.

En effet, la location meublée accordée à un étudiant qui y loge à titre de résidence principale, doit respecter une réglementation devenue impérative, notamment en ce qui concerne la durée du bail et le congé (loi 25.3.09 : art. 69 / CCH : L.632-3).
Le preneur est donc en droit de délivrer congé à tout moment moyennant le respect d'un délai de préavis d'un mois. Le fait pour le bailleur d'imposer une somme forfaitaire ainsi qu'une somme indemnitaire en fonction des loyers restant à courir en contrepartie de la résiliation anticipée du bail apparait abusif, dès lors qu'il compromet l'exercice d'un droit du locataire, celui de délivrer congé à tout moment, droit reconnu comme d'ordre public, s'imposant par voie de conséquence aux parties.

La Cour de Cassation, dans une décision rendue le 6 avril 2005, est venue préciser que la faculté de résiliation du preneur était ouverte dès la première année de location (ANNEXE 11)
Cette jurisprudence a depuis été reprise dans le jugement rendu par le Tribunal d'instance de Grenoble le 3 décembre 2009 ; Ainsi il semble coutumier que les tribunaux condamnent les bailleurs faisant application des clauses de redevances complémentaires.

11 - La sous-location et la cession du bail

Sauf clause contraire du bail, le locataire a le droit de sous-louer ou de céder son bail.
Si la commune intention des parties ne peut être clairement établie, la jurisprudence considère que la cession est plus grave que la sous-location. De ce fait, l'interdiction de céder laisse subsister le droit de sous-louer. En revanche, l'interdiction de sous-louer implique forcément l'interdiction de céder.
Les conditions de la sous-location sont librement fixées entre le locataire et le sous-locataire, y compris le montant du loyer. Le sous-locataire doit être garanti par le locataire principal de toute cause de trouble ou éviction.
En revanche, le bailleur principal n'a aucun lien juridique avec le sous-locataire. Ce dernier n'a donc pas d'action directe contre le bailleur principal et ne peut notamment se prévaloir d'un droit au renouvellement de son bail envers celui-ci. De même, le locataire ne pouvant céder plus de droits qu'il n'en a, la résiliation du bail principal, ou son expiration, s'impose au sous-locataire ; la sous-location cesse de plein droit à l'expiration du bail principal.

CHAPITRE 2 : Je loue en colocation un logement

Juridiquement, la **colocation** est une location consentie par un bailleur à plusieurs **locataires** ; ceux-ci **figurant tous sur le même bail**.
La colocation ne constitue qu'une modalité de mise en location à plusieurs et non un régime juridique autonome de location.
Elle peut s'inscrire dans tous les régimes juridiques de location : Code civil, loi du 6 juillet 1989, location réglementée HLM, location meublée, etc…

Dans la mesure où les locataires signeraient chacun un contrat avec le propriétaire, il ne s'agirait pas juridiquement de colocation. Il s'agirait plus d'un aménagement résultant de la pratique d'un nouveau mode de mise en location consistant pour le propriétaire à accorder à chacun des locataires un droit de jouissance exclusif sur certaines pièces de l'appartement et un accès à un usage commun pour certaines autres pièces telles que la cuisine ou les sanitaires. Il sera opportun de parler dans un tel cas de cohabitation.

Attention
Pour la CAF, le fait de vivre ensemble *s'apparente* à de la colocation même si chacun à son propre bail ; il faut donc se déclarer colocataire. Ainsi, pour le calcul de l'aide, la CAF tiendra compte des ressources personnelles et du montant du loyer divisé par le nombre de colocataires figurant dans le bail.

Les règles régissant la location nue ou la location meublée auront vocation à s'appliquer avec des spécificités induites par une location consentie à plusieurs locataires.

1 - Le contrat

Il doit être établi par écrit et préciser le nom du bailleur (ou de son mandataire) et celui de chacun des colocataires.

A - La durée du contrat

En **location nue**, la durée minimum est de trois ans si le bailleur est une personne physique, six ans s'il s'agit d'une personne morale.

En **location meublée**, le contrat est signé pour une durée d'un an minimum avec tacite reconduction.
Le bailleur a la possibilité d'aménager une durée de neuf mois lorsque les colocataires sont étudiants. Dans ce cas, la durée est fixe et la clause de reconduction tacite inapplicable.

B - La signature du contrat

Pour qu'un colocataire soit titulaire du bail et bénéficie des droits et des obligations correspondant à la location, son nom ainsi que sa signature doivent figurer sur le bail.

En pratique, l'on observe *2 situations* :

- Soit, *la location n'a pas débuté* :
  Un contrat de location est rédigé en présence de tous les colocataires. Chaque colocataire devant signer le bail pour en être titulaire.
- Soit, *la location est déjà en place* :

C'est l'hypothèse où un nouvel arrivant, agréé par le bailleur, va succéder au locataire sortant. Dans ce cas, un avenant, comportant modification du contrat de location initial, est rédigé.

Cet avenant nécessitera la signature de tous les colocataires, celui qui emménage, ceux en place et le(s) sortant(s), le cas échéant.
Dans tous les cas, pour qu'il y ait colocation au sens juridique, un seul contrat doit être signé.

C - La description des locaux et des annexes

Le contrat doit contenir la description des locaux et des annexes (garage, jardin, cave ...) et équipements d'usage privatif dont les colocataires auront la jouissance exclusive.

Il est possible que le contrat de bail distingue parties communes et parties privatives. Ainsi, le cohabitant au sens juridique peut se voir louer de façon exclusive une pièce du logement (sa chambre) et disposer d'un droit d'utilisation de toutes les autres pièces sans exclusivité.
Sur la partie privative, il bénéficie d'un droit exclusif à la jouissance paisible. L'interdiction de violation de domicile, suivant l'article 226-4 du Code pénal, se limitera à cette seule partie privative.
Le cohabitant peut, sous conditions, interdire l'entrée dans cette partie à toute personne, notamment cohabitant(s) et bailleur (sauf en cas de réparations urgentes à réaliser).

A défaut de ce type de précision, le colocataire au sens juridique a un droit de jouissance paisible sur tout le logement, sans distinction. Un pacte visant à organiser la colocation peut être conclu par les colocataires, en plus du bail, et aboutir à distinguer les parties privatives des parties communes.

D - Le dépôt de garantie

En **location nue**, le montant du dépôt de garantie correspond à un mois de loyer hors charges.

En **location meublée**, la réglementation minimum n'a rien prévu concernant le dépôt de garantie ; Ainsi, lorsque ce dépôt est prévu au contrat, son montant peut varier entre un mois et deux mois de loyer hors charges (voire plus) afin notamment de garantir le mobilier.

Les modalités de versement du dépôt de garantie sont multiples ; Dans les faits, les pratiques varient selon que l'intéressé entre dans le logement au début de la colocation ou au cours de la colocation.

En début de colocation, diverses situations peuvent être observées:

❖ Si l'intéressé aménage dans le logement *EN DEBUT DE COLOCATION* ; les colocataires signeront le même bail tous en même temps.

  ***2 cas de figure peuvent se présenter** :*

  - Le montant du dépôt de garantie est constitué de toutes les quotes-parts des différents colocataires payées directement au bailleur.
  - Le dépôt de garantie est payé par un seul des colocataires auquel cas, les autres lui reversent leur quote-part.

❖ Si, l'intéressé aménage dans le logement *AU COURS DE LA COLOCATION*, le colocataire signera un avenant au contrat de location initial.

  ***2 cas de figure peuvent se présenter** :*

  - Le nouvel arrivant, agréé par le bailleur, avance sa quote-part de dépôt de garantie à la place du locataire qu'il remplace, directement au bailleur.
  - Le nouvel arrivant agréé par le bailleur avance sa quote-part de dépôt de garantie à un colocataire ayant payé pour les autres (alternative peu recommandée).



En fin de colocation, de nombreux litiges peuvent survenir :

❖ Dans l'hypothèse où *LES COLOCATAIRES DONNENT TOUS LEUR CONGE EN MEME TEMPS*, la colocation se termine définitivement :

- En présence d'un *dépôt de garantie avancé par un seul colocataire*, le bailleur peut, suite à la rédaction d'un état des lieux de sortie, retenir les sommes correspondant aux désordres intervenus durant la location. A charge, pour le colocataire ayant fait l'avance, de se faire rembourser par le colocataire fautif, le cas échéant.
- En cas de *dépôt de garantie constitué des quotes-parts de tous les colocataires*, le bailleur devra identifier clairement le responsable des désordres constatés pour justifier et effectuer les retenues correspondantes sur le dépôt de garantie du colocataire fautif.

❖ Dans l'hypothèse où *UN SEUL DES COLOCATAIRES DELIVRE SON CONGE*, la colocation se poursuit :

- En présence d'un dépôt de garantie avancé par un seul colocataire, le bailleur est fondé à garder le dépôt de garantie jusqu'à la restitution effective des lieux loués par l'ensemble des colocataires. Le colocataire ayant quitté le logement, devra se retourner auprès de ses ex-colocataires pour en obtenir le remboursement. Si, les colocataires en place refusent, celui-ci devra attendre la restitution effective du logement et, le cas échéant, voir son dépôt de garantie rendu diminué de sommes correspondant aux désordres constatés après son départ.

  Il devra alors se retourner contre ses ex-colocataires pour clôturer les comptes de cette location et se faire rembourser les sommes retenues par le fautif. A défaut de règlement à l'amiable, il n'y aura pas d'autre possibilité que la voie judiciaire, si elle est encore possible (cas particulier du colocataire étranger retourné dans son pays, montant des frais de justice pouvant être supérieurs aux sommes retenues,…).

- En cas de dépôt de garantie constitué des quotes-parts de tous les colocataires, le bailleur peut conserver la somme versée individuellement jusqu'à la restitution effective des lieux loués par l'ensemble des colocataires, à moins que le contrat comporte une mention particulière relative à la distinction des parties privatives/parties communes. Dans un tel cas, le colocataire quittant le logement et restituant sa partie privative aurait droit à la restitution d'une partie de son dépôt de garantie.

E - L'état des lieux

L'état des lieux doit être fait contradictoirement à l'entrée et à la sortie des locaux. Il doit donc être signé par le bailleur et par tous les colocataires. Il permet de constater l'état du logement à l'entrée et à la sortie, il faut être le plus précis possible.

Le régime juridique de la **location nue** et de la **location meublée** en matière d'état des lieux est prévu pour une location avec une entrée dans les lieux et une sortie, avec l'établissement de deux états des lieux, un pour chaque opération.

Ce régime s'adapte mal à la pratique de la colocation. D'abord, en colocation, il y a souvent plus d'une entrée et plus d'une sortie des lieux.
Ensuite, les contrats de colocation peuvent prévoir une distinction entre parties communes, utilisées par l'ensemble des colocataires, et parties privatives, utilisées par un seul colocataire.
Pour ces deux raisons, la colocation et la cohabitation peuvent multiplier de façon conséquente l'établissement d'états des lieux.
Au demeurant, ces états des lieux présentent une grande utilité puisqu'ils vont permettre, au vu de la comparaison entre état des lieux entrant et état des lieux sortant de chaque colocataire, de constater les éventuelles dégradations

F - L'inventaire du mobilier

Il est recommandé que ce document soit annexé au contrat de location meublée. Il permet de qualifier plus surement la qualité meublé du bail, et permet de prouver que les meubles appartiennent bien au propriétaire afin de garantir leur restitution complète.

2 - Le montant du loyer et des charges

La colocation permet 2 possibilités :

- Soit le *montant du loyer* (et des provisions pour charges) *est global*.
  Dans ce cas il y a indivisibilité, ce qui signifie que tout colocataire titulaire peut se voir demander, par le bailleur, le paiement de l'ensemble (loyer et provision pour charges). A charge, pour le colocataire qui a payé le tout, de récupérer la part de chaque colocataire.
- Soit le *montant du loyer est fractionné*.
  En principe, le colocataire ne doit que sa part de loyer. Les charges sont rarement individualisées par colocataire. Le bailleur pourra de ce fait demander le paiement de la totalité des charges à l'un d'entre eux. A charge, pour le colocataire qui a payé le tout, de se faire rembourser par les autres.

En **location nue**, les charges récupérables sont limitativement énumérées par le décret du 26 août 1987.

En **location meublée**, les parties peuvent, en l'absence de règlementation, répartir librement les charges entre elles. Le loyer d'un meublé peut donc être stipulé «toutes charges comprises» ou comporter un forfait alors que cette pratique est prohibée par la loi du 6 juillet 1989.

3 - La clause de solidarité

Lorsque le bailleur insère dans le contrat de location une clause de solidarité, cette clause lui permet de se retourner indifféremment contre l'un ou l'autre des colocataires en cas d'impayé de loyer.

La solidarité ne se présume pas, il faut qu'elle soit expressément stipulée (art 1202 Cciv) sauf si les locataires sont mariés ou pacsés (solidarité légale).

La clause de solidarité est également opposable au **cautionnaire** qui sera tenu pour la totalité et non pas seulement pour la quote-part de la personne pour laquelle il s'est porté garant. Il est conseillé à la caution de limiter son engagement autant que possible en négociant avec le bailleur le choix d'une caution simple à durée déterminée.

La clause de solidarité s'applique pendant le temps de la location et après le départ d'un colocataire, jusqu'à la fin du bail en cours et non pas jusqu'à la fin du préavis.

En l'absence de clause de solidarité, chacun des colocataires n'est tenu que de sa quote-part de loyer ; Le propriétaire doit alors s'adresser au locataire défaillant pour obtenir le paiement de cette somme. A défaut de mention expresse dans le bail, sur la répartition du loyer entre chacun des colocataires, seul le juge aura la capacité de la fixer.

Lorsqu'il quitte le logement, le colocataire a intérêt à se libérer de cette clause de solidarité. Pour cela, il doit obtenir du bailleur **une décharge** de la clause de solidarité **par écrit**. En pratique, celui-ci ne sera incité à l'accorder que si un nouveau colocataire remplace le sortant. En cas d'accord, il convient de le formaliser en autant d'exemplaires qu'il y a de parties concernées par l'accord. *(Avenant de substitution et de décharge).*

Si l'insertion d'une clause de solidarité résout le problème du paiement des loyers, elle ne permet pas de considérer que le congé, délivré par un colocataire, entraîne la fin du bail à l'égard de tous les copreneurs.

Par ailleurs, il ne parait pas possible que les colocataires puissent prévoir à l'avance, par une clause expresse du bail, que le congé délivré par l'un emportera résiliation du bail à l'égard de tous les autres. La Cour de cassation a considéré, dans une décision du 12 octobre 1994, comme nuls pour fraude à la loi, les congés préétablis signés par les colocataires afin d'échapper aux conditions restrictives posées par les articles de loi précités

4 - Les droits et obligations

A - Du propriétaire

En **location nue**, le propriétaire doit respecter la réglementation d'ordre public prévue par la loi du 6 juillet 1989 et plus précisément l'article 6 traitant de ses obligations particulières (délivrer un logement décent, délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les éléments d'équipement mentionnés au contrat de location, entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, ne pas s'opposer à des aménagements lorsqu'ils ne constituent pas une transformation, assurer la jouissance paisible du logement).

Au titre de cette dernière obligation, il semble légitime que l'on puisse imposer au bailleur un devoir de maintien de l'ordre dans le logement.

En **location meublée**, le propriétaire n'est pas soumis à la règlementation du 6 juillet 1989 sauf à ses dispositions relatives à la décence du logement et à l'obligation de fournir au locataire un dossier de diagnostics techniques (diagnostic de performance énergétique, constat des risques d'exposition au plomb, état des risques naturels et technologiques).
Le propriétaire doit respecter une réglementation d'ordre public codifiée aux articles L 632-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et les dispositions contractuelles. Les dispositions du Code civil, articles 1719 et suivant sont également applicables.

La distinction, parties communes et parties privatives en colocation et cohabitation, suscite des difficultés par rapport aux caractéristiques du logement décent (obligation essentielle du bailleur). Le décret du 30 janvier 2002 énonce une liste d'éléments d'équipement et de confort obligatoires dans le logement (sous entendu privatif, faisant l'objet d'une jouissance exclusive), que la pratique de la colocation ci-dessus ne semble pas respecter.
La Cour d'appel de Grenoble, dans une décision rendue le 18 juin 2007, n'a pas fait application des dispositions sur la décence du logement au motif que le bien mis à disposition par le propriétaire était une chambre meublée destinée à la colocation et que si la chambre n'était pas alimentée en eau, le colocataire avait accès aux sanitaires et à la salle de bains de l'appartement (reconnues implicitement comme parties communes).



B - Du locataire

En **location nue**, le locataire doit respecter la réglementation d'ordre public prévue par la loi du 6 juillet 1989 et plus précisément l'article 7 traitant de ses obligations particulières :

- *payer le loyer et les charges*

L'article 23 de la loi de 1989 rappelle que « le locataire supporte les charges correspondant à sa consommation », le problème majeur consistera à individualiser la consommation de chacun en eau, électricité, et gaz essentiellement. Le choix de diviser le montant des charges semble le plus simple et le plus équitable, mais peut occasionner des litiges.

- *répondre des dégradations et pertes*

L'article 4 de la loi de 1989 considère comme illicite la clause prévoyant une responsabilité collective en cas de dégradation commise sur un élément commun du logement loué.

Il faut donc trouver le responsable de la dégradation. Si celui-ci ne peut être identifié, c'est au bailleur de prendre en charge la dégradation.

- *prendre à sa charge* l'entretien courant du logement
- *ne pas transformer les lieux loués sans l'accord du bailleur*
- *assurer le logement*

Le colocataire peut le faire individuellement en souscrivant seul un contrat d'assurance habitation auprès d'un assureur et en apportant la justification de la souscription auprès du bailleur lors de la conclusion du bail. Dans ce cas de figure, plusieurs assurances peuvent couvrir le même logement.

Afin d'éviter tout conflit de responsabilité entre assurances, il est possible qu'une assurance unique couvre l'intégralité du logement pour tous les colocataires.
Il suffit que tous les colocataires soient portés au contrat d'assurance pour être couverts.
Le nouveau colocataire sera ajouté au contrat. Il demandera à l'assureur une attestation de sa prise en charge, listant également tous les colocataires assurés, pour en justifier auprès du bailleur.

Les propriétaires et professionnels privilégient cette alternative en colocation, par souci de simplification. Les assureurs ont développé des garanties adaptées à la colocation.
Cette solution est économique car le tarif annuel est déterminé en fonction de la taille du logement, de sa situation géographique, de la valeur du mobilier et du nombre de pièces, mais en aucun cas en fonction du nombre de colocataires.

En **location meublée**, le locataire doit respecter une réglementation d'ordre public, codifiée aux articles L 632-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation et les dispositions contractuelles. Ses obligations essentielles sont contenues aux articles 1728 et suivant du Code civil, dont :

- *user de la chose en bon père de famille et respecter la destination des lieux*
- *payer le loyer et les charges*
- *assurer le logement*

Dans la plupart des baux meublés l'obligation d'assurance du logement est prévue au contrat, (obligation conventionnelle).

5 - Les modalités de congé

En **location nue**, **le colocataire** peut donner congé à tout moment avec un **préavis de 3 mois.**
Dans des cas limitativement énumérés par la loi du 6 juillet 1989, le locataire peut donner congé en bénéficiant d'un préavis réduit à 1 mois.
En principe, le préavis d'un mois ne bénéficie qu'au colocataire concerné personnellement par l'un des motifs prévus par la loi.
Par exception et dans l'état actuel du droit, le bénéfice du préavis réduit est étendu uniquement en cas de communauté de vie, autrement dit aux colocataires mariés, pacsés ou concubins, titulaires du bail (réponses ministérielles du 7 février 1994 et du 1er janvier 2004 reproduites en ANNEXE 5).
Le congé adressé par le colocataire doit être fait impérativement par LRAR ou signification d'huissier de justice.

Le bailleur peut, en respectant un **préavis de 6 mois** :

- *proposer un renouvellement* en modifiant certaines conditions, de loyer notamment
- ou *refuser le renouvellement* en motivant son refus soit par décision de reprendre ou de vendre le logement soit par un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

En cas de cotitularité du bail sans clause de solidarité, le bailleur est tenu d'adresser à chaque colocataire un congé. Il ne sera efficace qu'à l'égard des colocataires notifiés.

Au contraire, en présence d'une clause de solidarité insérée au bail, le congé délivré par le bailleur à un seul colocataire vaut à l'égard des autres colocataires (Cassation Civile 3ème 20.07.1989).
Lorsque le congé est délivré par le bailleur, les colocataires ne seront redevables du loyer et des charges que pour la durée effective d'occupation.

En **location meublée**, **le colocataire** peut donner congé à tout moment avec un **préavis de 1 mois**.
Il faut se référer au contrat quant aux modalités de formes pour donner congé.

Le bailleur peut, en respectant un **préavis de 3 mois** :

- *proposer un renouvellement* en modifiant certaines conditions, de loyer notamment
- ou *refuser le renouvellement* en motivant son refus soit par décision de reprendre ou de vendre le logement soit par un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Conclusion
En l'absence de régime spécifique régissant la colocation, il faut s'en tenir aux dispositions de la location nue et celles de la location meublée pour déterminer les droits et obligations de chacune des parties. Les régimes de droit commun s'adaptent mal à la pratique de la colocation ;

Un député a d'ailleurs pointé du doigt l'inadaptation des baux d'habitation au système de la colocation dans une question adressée à l'Assemblée Nationale, en soulignant la nécessité de créer un bail spécifique à ce mode d'occupation.
Le secrétaire d'Etat au Logement, dans une réponse ministérielle en date du 9 mars 2010, a répondu qu'une réflexion était actuellement menée en ce sens en faveur de la reconnaissance de la colocation dans le parc locatif privé à l'instar du régime applicable dans le parc social.

L'on peut penser qu'un bail, actuellement à l'étude, sera dédié à la colocation…



CHAPITRE 3 : Les cas particuliers

Section 1 : Je loue dans une structure réservée aux étudiants

1 - Je loue une chambre universitaire CROUS

A - L'admission en résidence universitaire

Il existe un **seul dossier** de candidature pour solliciter une admission en résidence universitaire et/ou l'attribution d'une **bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux** : le Dossier Social Etudiant (DSE).
Seuls les étudiants français ou étrangers, résidant en France avec leurs parents (père ou mère ou tuteur légal) depuis au moins 2 ans et inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur ouvrant droit à la sécurité sociale étudiante, peuvent déposer une demande d'hébergement en résidence universitaire.

Les attributions sont prononcées sur la base d'un indice social qui reprend les mêmes éléments que ceux retenus pour le calcul de la bourse. Cependant, une demande d'hébergement peut être formulée même si les revenus de la famille ne donnent pas droit à bourse. Les admissions sont prononcées selon un ordre prioritaire établi en fonction de critères sociaux.

Les critères retenus prennent en compte les revenus des parents, la composition de la famille, ainsi que l'éloignement géographique du domicile familial.

La demande doit être faite à partir du 15 janvier, jusqu'au 30 Avril sur Internet :

Cette demande n'est valable que pour une seule année, elle doit donc être renouvelée chaque année, la saisie du dossier se fait en ligne[14]

Le candidat, qui a déposé sa demande dans les délais et qui a retourné son dossier au CROUS **accompagné de toutes les pièces justificatives demandées**, sera informé, fin juin-début juillet, de la suite réservée à son dossier.

Un dossier incomplet sera classé en attente de pièces et son instruction en sera ainsi retardée.

B - Procédure à respecter après affectation en résidence universitaire

Afin de procéder à la réservation de cet hébergement, l'étudiant devra envoyer un chèque correspondant au montant de la provision ou procéder à un paiement sécurisé en ligne, et ceci avant le 15 juillet[15]

[14] http://www.crous-grenoble.fr/article-158-demande-de-bourse-et-de-logement.htm

[15] http://reservation.crous-grenoble.fr

A défaut de règlement dans les délais, l'affectation sera annulée et le chèque sera retourné à l'étudiant.

La proposition qui est faite concerne une place dans la résidence indiquée et non dans un **type d'appartement précis** (T1, T1bis, T2..) Le choix du type d'appartement se fait uniquement lors de l'arrivée à la résidence, en fonction des places disponibles.

Après paiement de la provision, le locataire recevra un courrier lui indiquant l'ensemble des documents à fournir et les formalités exigées avant l'entrée en résidence universitaire. Un complément de provision pourra lui être demandé en fonction du type de logement qui lui sera attribué.

En cas de désistement**,** l'étudiant qui renonce au bénéfice de son affectation, pourra demander le remboursement de sa provision, avant le 31 août, en adressant un courrier, par envoi recommandé avec accusé de réception, accompagné d'un RIB et des pièces justificatives, au Directeur de la résidence.

Les seuls motifs ouvrant droit au remboursement de la provision sont les suivants :

- maladie de longue durée de l'étudiant
- refus d'inscription universitaire
- changement d'académie
- grossesse

C – Les divers types de résidences

1. ***Les résidences «traditionnelles»***
   Les chambres (9 m²) sont meublées avec lavabo (sanitaires et cuisinettes à l'étage). Elles sont attribuées pour l'année universitaire (10 mois). Pour partir en cours d'année, il faut donner un préavis d'un mois. Ces chambres ouvrent droit au bénéfice de l'allocation logement à caractère social (ALS). Certaines résidences proposent des chambres rénovées avec connexion internet et réfrigérateur.

   A Grenoble, il y a 6 résidences traditionnelles (Cf ANNEXE 13)

2. ***Les résidences «nouvelles»***
   Le contrat de location est d'une durée de 12 mois. Pour quitter la résidence en cours de bail, l'étudiant devra respecter un préavis de 1 mois. Ces chambres ouvrent droit à l'APL. Tous les tarifs de loyer sont revus au 1er Juillet de chaque année.
   Il existe différents types de logements, chambres de 12 m2 meublées, avec douche et toilettes individuelles et cuisine collective, et T1 ou T1 bis meublés 15 à 40 m² en moyenne, avec cuisinette et sanitaires.

   A Grenoble, il y a 12 résidences nouvelles (Cf, ANNEXE 13

D – Cas particuliers : Les étudiants à mobilité réduite

Il existe un service spécialisé dans l'accueil des étudiants handicapés à Grenoble, il s'agit du **S.A.H.** *Service Accueil Handicap de Grenoble Universités*

En Isère, une assistante sociale du CROUS est intégrée dans l'équipe du S.A.H pour faciliter l'intégration des étudiants handicapés, notamment dans le domaine de l'hébergement.

E – Le Régime juridique des résidences CROUS

L'article L632-3 CCH exclut les logements foyers et les logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat, des dipositions protectrices de la location meublée. Les dispositions contractuelles font donc office de loi. L'étudiant doit par ailleurs respecter le règlement intérieur de la résidence.

2 - Je loue dans une résidence universitaire privée

Liste des résidences (Cf ANNEXE 13)

Le régime juridique
La location est soumise au régime juridique de la location meublée (voir partie 2 - section 2 de l'étude page 27).

La résidence est qualifiée de para-hôtelière, si elle fournit au moins 3 des 4 services suivants :

- Accueil
- Petit déjeuner
- Ménage quotidien
- Fourniture de linge de maison

3 - Je loue dans un foyer

Ce type de logement ouvre droit aux APL ou ALS.

A - Les différents types de foyers

1. Les foyers privés
Certains foyers sont réservés aux filles ou aux garçons et d'autres sont à caractère religieux.

2. Les foyers jeunes travailleurs (FJT)
Liste des FJT (Cf ANNEXE 14)

Les FJT accueillent des jeunes de 18 à 25 ans ou jusqu'à 30 ans sous conditions. Sont prioritaires, les jeunes travailleurs ou les stagiaires en formation professionnelle.
Il n'y a pas de dépôt de garantie à verser juste le loyer et les charges qui sont comprises. Ce type de foyer peut ouvrir droit aux APL.

B - La règlementation des foyers

L'article L 633-1 du CCH définit les logements foyers comme, *«des établissements à caractère social qui assurent le logement dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux communs meublés ainsi que le cas échéant diverses prestations annexes telles que blanchissage, services de soins ou services sociaux éducatifs moyennant une redevance…»*
Le logement foyer désigne finalement un mode de logement associant une partie privative et des locaux collectifs ainsi que des services de restauration, blanchissage ou autres.

Le logement foyer est conçu comme un **mode temporaire** et **souvent transitoire**, ce qui justifie qu'il soit réservé à certaines catégories de populations qui, du fait de leur statut social, les écarte d'un mode de logement «traditionnel».
Parmi les publics concernés, les étudiants en rupture de liens familiaux qui, à titre exceptionnel, peuvent être admis dans ce type d'hébergement.

Le régime juridique des logements foyers est doublement **dérogatoire** dans la mesure où le bailleur n'est pas forcément propriétaire des locaux et que les occupants des logements foyers ne sont pas des locataires au sens de la loi du 6 juillet 1989 : ils relèvent d'un statut particulier qui ne peut être assimilé à aucun autre.
C'est un contrat *« sui generis »* auquel ont vocation à s'appliquer les textes généraux du Code civil et les textes du CCH relatifs au loyer du secteur HLM (art L 442-1 à L 442-10).
Les logements foyers constituent, pour les occupants, leur domicile pendant toute la durée de leur hébergement.

Toute personne logée à titre de résidence principale dans un logement foyer a droit à l'établissement d'un **contrat écrit** (art L 633-2 CCH).
Le contrat doit préciser sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant à acquitter, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

Le contrat est conclu pour une **durée d'un mois** tacitement renouvelable selon la volonté de la personne logée.

Les occupants doivent s'acquitter d'une **redevance** qui comprend la mise à disposition du logement, les charges locatives, à l'exclusion des sommes dues au titre des prestations annexes.
Les charges locatives correspondent aux taxes locatives, frais d'entretien divers (personnel et fournitures) et chauffage.
Ainsi, les charges personnelles telles que blanchissage, eau, gaz et électricité ne peuvent être incluses dans les charges constitutives de la redevance (art R 353-159 et R 353-165-4).
Le contrat peut prévoir une **clause résolutoire** en cas de non paiement de la redevance qui ne prendra effet qu'un mois après la date de notification par LRAR.
En cas de difficulté de paiement de la redevance, l'occupant peut demander des délais dans les conditions fixées aux articles 1244-1 du Code civil.
Ce délai suspendra l'application de la clause résolutoire éventuellement introduite dans le contrat d'occupation.

Au-delà de ses obligations financières, l'occupant est tenu à certaines obligations décrites dans le **règlement intérieur** du foyer qui doit être annexé au contrat. Il peut être tenu à des obligations en matière d'absence prolongée, de visites, d'entretien des locaux (interdiction d'héberger des tiers, interdiction d'appareils de cuisson ou de chauffage dans les chambres, autorisation d'accès au local privatif pour le personnel d'entretien ou pour travaux…) sous réserve du respect des droits de la personne.



Les logements foyers pour étudiants n'ouvrent **pas de droit à l'APL**[16]**.** En revanche, les occupants peuvent bénéficier des **aides du FSL** (accès/maintien) dans la mesure où, les logements foyers s'adressent nécessairement à un *«public rencontrant des difficultés».*

Les **droits** et **obligations** des occupants sont sensiblement les mêmes pour tous les types de logements foyers. L'occupant s'engage à occuper les lieux personnellement et paisiblement conformément à l'article 1728 du Code civil. L'occupant peut mettre fin au contrat en donnant un préavis de 8 jours par LRAR.
Le propriétaire ne peut s'opposer au renouvellement tant que le locataire remplit ses obligations et reste éligible à l'hébergement en logement foyer.
Il ne pourra résilier le contrat qu'en cas d'inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant (manquement grave ou répété au règlement intérieur) ou bien en cas de cessation totale d'activité de l'établissement (dans un tel cas, le gestionnaire est tenu de reloger tous les occupants) ou encore, si la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.

Section 2 : Je loue un logement HLM

Depuis la loi MLLE en date du 25/03/2009 (l'article 61), les organismes HLM sont autorisés à louer directement en meublé ou non à des étudiants ou personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, seuls ou en colocation et ce, sans condition de ressources.
Dans ce cas, il n'y a pas de droit au maintien dans les lieux, le contrat est d'une durée d'un an.

Les logements HLM sont soumis à la loi du 6 juillet 1989 à l'exception de certaines dispositions relatives à la durée, au loyer, au congé, au cautionnement, … (article 40 de la loi du 6 juillet 1989).

Le loyer est librement déterminé dans la limite du loyer maximum fixé par la convention. En l'absence de convention, le loyer est le résultat de la multiplication de la surface utile par un prix annuel maximum.

Un bailleur personne morale ne peut pas demander au locataire de lui fournir un cautionnement sauf s'il est délivré par un organisme tel le LOCAPASS ou le FSL, ou si le logement est loué à un étudiant non boursier.

En cas de colocation, un contrat unique est signé par l'ensemble des colocataires qui consentent à une clause de solidarité. Tout changement de colocataire doit faire l'objet d'une information au bailleur et à la commission d'attribution.

Les locataires du parc HLM peuvent, après information au bailleur, sous-louer une partie de leur logement, notamment à des personnes de moins de 30 ans, étudiants, en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Le contrat est d'une durée d'un an renouvelable. Le coût de la pièce sous-louée est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

16 Une réponse ministérielle a rappelé que les logements foyers pour étudiants n'entraient pas dans le champ du conventionnement avec l'Etat qui est limité aux logements foyers de personnes âgées, de personnes handicapés, de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants.
(cf, ANNEXE 12 - question écrite n° 3741).



Section 3 : J'occupe un logement intergénérationnel (DIGI[17])

L'association DIGI «Domicile Inter Générations Isérois», régie par la loi du 1er juillet 1901, a été créée afin de favoriser l'échange solidaire entre deux générations autour d'un dispositif de domicile partagé entre une personne âgée et un(e) étudiant(e).

Les objectifs du dispositif DIGI opérant sur Grenoble et les communes avoisinantes sont :

- *lutter contre l'isolement des personnes âgées*
- *aider les étudiants à trouver un logement au moindre coût*
- *développer l'entraide entre ces deux générations*

L'association DIGI n'est pas une agence immobilière.

La personne accueillante s'engage à la gratuité du logement, en contrepartie l'étudiant n'a qu'une participation aux charges, consommables (eau, gaz, électricité).

La personne accueillie s'engage en contrepartie à rendre de petits services et à tenir compagnie à la personne âgée (sans se substituer aux services d'aide à la personne à domicile).

Les personnes accueillantes pouvant entrer dans le dispositif sont les propriétaires, les locataires, même ceux du parc social moyennant l'accord du bailleur.

L'adhésion à l'association n'est pas limitée aux personnes seules, les couples peuvent aussi être des accueillants.

Les «services» rendus par l'étudiant peuvent être d'ordre matériel (bricolage, petites courses, accompagnement à l'extérieur...) mais surtout d'ordre convivial (tenir compagnie à la personne âgée, partager son repas, être une présence sécurisante...)

Une cotisation est demandée aux personnes adhérentes au dispositif.

Aucun frais de dossier n'est demandé à l'inscription.

La cotisation est à régler après un temps d'essai.

La cotisation est annuelle (de septembre à juin) et dégressive par trimestre en fonction de la date de début de cohabitation.

Les démarches à suivre sont les suivantes
Un dossier de demande d'adhésion peut être retiré à l'association DIGI.
L'association DIGI propose, parmi ses adhérents retraités, l'accueillant le plus adapté au profil et aux attentes de l'étudiant.
La rencontre des deux personnes ainsi que la visite des lieux d'habitation est organisée.
Les propositions et les attentes de chacun, listées dans le dossier de demande d'adhésion, sont alors abordées ensemble : cet échange est destiné à mettre en place les bases permettant une cohabitation harmonieuse.
Après installation et période d'essai, les parties signent la charte de l'association ainsi qu'une convention d'occupation récapitulant les obligations de chacun.

(ANNEXE 15)

---

[17] http://digi38.org/node/22

ANNEXES

ANNEXE 1	Adresses BIJ, CRIJ, Missions Locales
ANNEXE 2	Caractéristiques d'un logement décent (décret du 30.1.02)
ANNEXE 3	Décret des charges récupérables
ANNEXE 4	Décret des réparations locatives
ANNEXE 5	Colocation et préavis réduit (réponses ministérielles)
ANNEXE 6	Définition de la location meublée (note interne ADIL 38)
ANNEXE 7	Dispositions de l'article L632 du Code de la Construction et de l'Habitation
ANNEXE 8	Notion de résidence principale en location meublée (jurisprudence)
ANNEXE 9	Notion de résidence principale en location meublée (réponse ministérielle)
ANNEXE 10	Durée du bail en location meublée (réponse ministérielle)
ANNEXE 11	Modalités du congé donné par le locataire (Jurisprudence de la Cour de cassation Civile 3ème 06.04.2005)
ANNEXE 12	Gestion des logements foyers d'étudiants (réponse ministérielle)
ANNEXE 13	Liste des Résidences Universitaires
ANNEXE 14	Liste des Foyers
ANNEXE 15	Les adresses du DIGI

ANNEXE 1 Adresses BIJ, CRIJ

Le BIJ (Bureau d'Information Jeunesse) / CRIJ (Centre Régional d'Information jeunesse) ou autres Missions Locales pour les jeunes, rattachés au Ministère de la Jeunesse.
Ces lieux centralisent des offres de logement et de l'information générale sur le logement.

Il existe 20 sites en Isère

Information jeunesse (réseau local) - Grenoble :

Centre Régional d'Information Jeunesse CRIJ de Grenoble
Des annonces de logement de particuliers toute l'année en consultation libre et gratuite.

Pôle Jeunesse
16 boulevard Agutte Sembat
38000 GRENOBLE

Téléphone : +33 4 76 86 56 00
Télécopie : +33 4 76 54 99 30
Courriel : crijgrenoble@j-net.org
http://www.j-net.org

Le CROUS, Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires, rattaché au Ministère de l'Education Nationale ou de l'Enseignement Supérieur.

2 sites en Isère

A Grenoble
5 rue d'Arsonval
BP 187
38019 GRENOBLE CEDEX 1

Domaine Universitaire
351 allée Hector Berlioz
38400 SAINT-MARTIN D'HERES

A L'Isle d'Abeau
6 rue Triforium
38080 L ISLE D ABEAU

http://www.crous-grenoble.fr



ANNEXE 2 Caractéristiques d'un logement décent (décret du 30.1.02)

DECRET
Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux c aractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-12 08 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

NOR: EQUU0200163D

Version consolidée au 31 janvier 2002
Le Premier ministre,
Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement,
Vu le code civil ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 111-1 et R. 111-2 ;
Vu la loi n°67-561 du 12 juillet 1967 relative à l 'amélioration de l'habitat ;
Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à amé liorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 2 et 6 dans leur rédaction issue de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
Vu le décret n°68-976 du 9 novembre 1968 fixant le s conditions d'application de la loi n°67-561 du 1 2 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 10 mai 2001 ;
Vu les avis du conseil régional de la Guadeloupe en date du 31 août 2001, du conseil général de la Guadeloupe en date du 13 septembre 2001 et du conseil général de la Réunion en date du 3 octobre 2001 ;
Vu les lettres de saisine pour avis du conseil régional de Guyane, du conseil régional de Martinique et du conseil régional de la Réunion en date respectivement des 9 août, 10 août et 10 août 2001 ;
Vu les lettres de saisine pour avis du conseil général de Guyane et du conseil général de Martinique en date respectivement des 9 août et 10 août 2001 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1
Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2
Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :
1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.



Article 3
Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :
1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.
Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 4
Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.
La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5
Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Article 6
Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.
Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

Article 7
La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat à l'outre-mer et la secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.



ANNEXE 3 Décret des charges récupérables

Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables

NOR: EQUC8700582D

Version consolidée au 01 janvier 2009
Le Premier ministre,
Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,
Vu la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et notamment son article 18 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Article 1 La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Article 2

Pour l'application du présent décret :
a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d' encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;
b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;
c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;

- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail.

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au III du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 3 bis

Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 2 JORF 1er août 1999

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

- Annexes
    - Liste des charges récupérables.

      Article Annexe

      I. - Ascenseurs et monte-charge.

      1. Dépenses d'électricité.

      2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

      a) Exploitation :

      - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
      - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
      - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
      - dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
      - tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

      b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

      c) Menues réparations :

      - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
      - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
      - des balais du moteur et fusibles.

      II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

      1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;
A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;
Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;
Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
A l'électricité ;
Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.
2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
a) Exploitation et entretien courant :
- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun
- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.
III. - Installations individuelles.
Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :
1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
a) Exploitation et entretien courant :
- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :
- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.
1. Dépenses relatives :
A l'électricité ;
Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).
V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).
1. Dépenses relatives :
A l'électricité ;
A l'essence et huile ;
Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :
ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.
2. a) Exploitation et entretien courant :
Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant
- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.
VI. - Hygiène.
1. Dépenses de fournitures consommables :
Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;
Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
2. Exploitation et entretien courant :
Entretien et vidange des fosses d'aisances ;
Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
3. Elimination des rejets (frais de personnel).
VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.
1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien courant :
Ramonage des conduits de ventilation ;
Entretien de la ventilation mécanique ;
Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;
Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
3. Divers :
Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.
VIII. - Impositions et redevances.
Droit de bail.
Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage



ANNEXE 4 Décret des réparations locatives

Décret n°87-712 du 26août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

NOR: EQUC8700032D

Version consolidée au 01 août 1999
Le Premier ministre,
Sur le rapport du Ministre d'Etat, Ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, du garde des sceaux, Ministre de la justice, et du Ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,
Vu la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 7 (d) ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,
Article 1
Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.
Ont notamment le caractère de réparations locatives, les réparations énumérées en annexe au présent décret.
Article 1 bis
Créé par Décret n°99-667 du 26 juillet 1999 - art. 1 JORF 1er août 1999
Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
Article 2
Le Ministre d'Etat, Ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, Ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

- Annexes
    - Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives.
      Article Annexe
      I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.
      a) Jardins privatifs :
      Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
      Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
      b) Auvents, terrasses et marquises :
      Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
      c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :
      Dégorgement des conduits.
      II. - Ouvertures intérieures et extérieures.
      a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :
      Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
      Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
      b) Vitrages :
      Réfection des mastics ;
      Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :
Graissage ;
Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
d) Serrures et verrous de sécurité :
Graissage ;
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
e) Grilles :
Nettoyage et graissage ;
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.
III. - Parties intérieures.
a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
Maintien en état de propreté ;
Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :
Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :
Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.
IV. - Installations de plomberie.
a) Canalisations d'eau :
Dégorgement :
Remplacement notamment de joints et de colliers.
b) Canalisations de gaz :
Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :
Vidange.
d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :
Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
e) Eviers et appareils sanitaires :
Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.
V. - Equipements d'installations d'électricité.
Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.
VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.
a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;
b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;
c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;
d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

ANNEXE 5 Colocation et préavis réduit

Assemblée nationale
Question écrite n° 9419
Ministère du logement
Baux d'habitation – Résiliation – Délai de préavis réduit - conditions d'attribution.

Question de Monsieur Myard Jacques
Député des Yvelines Groupe du Rassemblement pour la République
Monsieur Jacques Myard appelle l'attention de Monsieur le Ministre du logement sur les dispositions de l'article 15-2 alinéa de la loi du 6 juillet 1989 autorisant le locataire à donner congé avec un délai de préavis réduit dans certaines circonstances (mutation, perte d'emploi, âge et état de santé, revenu minimum d'insertion). Il lui demande, en ce qui concerne la mutation ou la perte d'emploi, en cas de locataires mariés, si cette condition doit être réunie dans la personne des deux époux ou s'il est possible que le délai de préavis soit réduit dans le cas où un seul des époux ferait l'objet d'une mutation ou d'une perte d'emploi.
Publication au JO : Assemblée nationale du 20 décembre 1993

Réponse du Ministère du logement
L'article 15 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 permet de réduire le délai de préavis du locataire a un mois dans quatre cas expressément visés par ce texte et qui sont : la mutation, la perte d'emploi, la nécessite de changer de domicile pour un locataire âge de plus de soixante ans en raison de son état de sante, le fait d'être bénéficiaire du revenu minimum d'insertion. S'agissant des locataires concernés par une mutation ou par une perte d'emploi, l'intention du législateur a été de permettre à ces personnes de retrouver dans les meilleurs délais et conditions un nouvel emploi. La rapidité avec laquelle s'effectue un changement de résidence ne peut que contribuer à la réalisation d'un tel objectif. Si le contrat de location est commun aux deux époux, il suffit que l'un des deux satisfasse a la condition.

Publication au JO : Assemblée nationale du 7 février 1994

Sénat

Question écrite n° 9426

Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer

Droit à réduction du délai de préavis pour les colocataires.

Question de M. Jean-Pierre Demerliat Sénateur – Groupe socialiste

M. Jean-Pierre Demerliat appelle l'attention de M. le Ministre de l'équipement, des transports, logement, du tourisme et de la mer sur la réduction du préavis à laquelle a droit un colocataire lorsqu'il est contraint de donner congé. L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que, lorsqu'un locataire donne son congé, le délai du préavis est réduit en cas de mutation, de perte d'emploi, de premier emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, lorsque le locataire est bénéficiaire du RMI, lorsque le locataire est âgé de plus de 60 ans et que son état de santé nécessite un changement de domicile. La jurisprudence, assise sur un arrêt de la cour d'appel de Montpellier du 29 novembre 1995, considère que cette réduction du délai de préavis est également acquise à deux concubins colocataires, cotitulaires du bail, lorsque l'un des motifs ci-dessus affecte un seul des concubins, en raison de la communauté de vie que représente le concubinage. De nombreuses situations de colocation se rencontrent hors concubinage et sans qu'il y ait de communauté de vie autre que celle résultant de l'opportunité matérielle de partager le loyer et les charges. C'est notamment la pratique de nombreux étudiants. Il souhaiterait donc savoir si la réduction du délai de préavis est acquise à l'ensemble des colocataires, même non concubins, dans le cas où un seul d'entre eux est dans une situation ouvrant droit à réduction du délai de préavis.

Publication au JO : Sénat du 16 octobre 2003

Réponse du Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer

L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit que la durée du préavis, lorsqu'un locataire donne congé, est fixée à trois mois. Cette durée a été instaurée afin de permettre au propriétaire de disposer d'un délai raisonnable pour trouver un nouveau locataire et limiter ainsi la vacance du logement. Toutefois, l'article 15-I alinéa 2 prévoit que ce délai peut être réduit à un mois pour tenir compte de situations particulières : obtention d'un premier emploi, perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, mutation, état de santé du locataire âgé de plus de soixante ans justifiant un changement de domicile et perception du revenu minimum d'insertion. En présence de pluralité de locataires, la réduction de la durée du préavis bénéficie à la seule personne concernée par l'événement motivant la dérogation, sauf en cas de cotitularité légale en vertu de l'article 1751 du code civil. La solution retenue par la cour d'appel de Montpellier en présence de deux concubins colocataires du bail ne saurait être étendue, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux de l'ordre judiciaire, aux situations de colocation mentionnée par l'honorable parlementaire qui ne peuvent être caractérisées par une communauté de vie.

Publication au JO : Sénat du 1er janvier 2004

ANNEXE 6 Définition de la location meublée

Question

1- Quels meubles le propriétaire est-il obligé de mettre à disposition du locataire ?

2- Dans un logement meublé (chambre d'étudiant), le bailleur peut-il interdire l'installation d'appareils de cuisson alors que la locataire n'a pas accès à la cuisine (mais dispose d'un four et d'un micro-onde) ?

Réponse

Sont nécessaires les **éléments d'équipement essentiels** (réfrigérateur, plaques chauffantes ou gazinière) et les **éléments accessoires** (chaises, tables, matelas) **en nombre suffisant** pour permettre au locataire une **jouissance locative complète** sans apport complémentaire.

Voir loi 1989 art 2, Civ 3ème 09.02.2005
Notion de « Mobilier suffisant » CA Colmar 17.05.2004



ANNEXE 7 Article L632 du code de la Construction et de l'habitation

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 6 9

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.

Article L632-2

Modifié par Loi n°2005-845 du 26 juillet 2005 - art. 165 (V) JORF 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006

Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires du contrat mentionné à l'article L. 632-1 trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en œuvre des procédures de sauvegarde ou de redressement judiciaire prévues par le code de commerce, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le relogement des locataires titulaires desdits contrats. Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme.

Article L632-3

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 6 9

Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public.

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux logements-foyers ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.



ANNEXE 8 La notion de résidence principale

Cass. 3e civ., 4 févr. 2009, n°07.20-980, n°185 P + B

Arrêt n°185 du 4 février 2009 (07.20-980) - Cour d e cassation - Troisième chambre civile

L'arrêt rendu par la Cour de cassation devrait porter un coup d'arrêt à la pratique qui vise pour les locations meublées à s'abstraire du régime de protection prévu dans le CCH en prévoyant que le logement n'est pas la résidence principale du locataire. En l'espèce une étudiante avait quitté le domicile familial situé dans la Loire pour poursuivre ses études à Grenoble. Nonobstant la clause qui précisait que le logement n'est pas la résidence principale de l'étudiante, la Cour de cassation (confirmant la décision d'appel) soumet le contrat de location aux dispositions protectrices de la location meublée. Vivant à Grenoble alors que ses parents vivaient dans la Loire, le studio ne pouvait être que sa résidence principale

La décision est également intéressante sur un autre aspect qui concerne le paiement des loyers postérieurs à la date d'effet du congé. L'absence de remise de clefs au bailleur ou à son mandataire peut dans certains cas ne pas pénaliser le locataire. Ce sera le cas comme dans l'espèce quand le locataire laisse les clefs à un huissier et le mandate pour dresser un état des lieux.

Arrêt n°185 du 4 février 2009 (07.20-980) - Cour d e cassation - Troisième chambre civile

----

Rejet

Demandeur(s): M. H...X...
Défendeur(s): Mme N...Y...

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Statuant sur le pourvoi formé par M. H... X...,
contre le jugement rendu le 25 juin 2007 par la juridiction de proximité de Grenoble, dans le litige l'opposant à Mme N... Y...,
défenderesse à la cassation ;
Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;
Vu la communication faite au procureur général ;
Attendu selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Grenoble, 25 juin 2007) rendu en dernier ressort, que M. X..., propriétaire d'un logement meublé, l'a donné à bail à Mme Y... pour une durée d'un an ; que la locataire, après avoir donné congé, a assigné le bailleur aux fins d'obtenir restitution de son dépôt de garantie et remboursement des frais exposés ; que le bailleur a contesté la validité du congé et reconventionnellement demandé le paiement de loyers jusqu'au terme du contrat ;
Sur le premier moyen :
Attendu que M. X... fait grief au jugement d'accueillir la demande de Mme Y..., alors, selon le moyen, que le caractère d'une location est déterminé par la destination que lui ont donnée les parties lors de la conclusion du contrat ; que le contrat de bail stipulait que le studio loué ne constituait pas la résidence principale de la locataire, qui était légalement domiciliée chez ses parents ; qu'en affirmant qu'il résultait du bail que ce studio constituait la résidence principale de Mme Y..., la juridiction de proximité en a dénaturé les termes clairs et précis et a violé l'article 1134 du code civil ;
Mais attendu qu'ayant relevé que Mme Y... était étudiante à l'institut universitaire de technologie de Grenoble et que ses parents demeuraient dans le département de la Loire, la juridiction de proximité en a exactement déduit, nonobstant toute clause contraire, que le studio meublé était sa résidence principale et que les dispositions impératives de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation étaient applicables ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen :

Attendu que M. X... fait grief au jugement de le débouter de sa demande en paiement de loyers, alors, selon le moyen, que le preneur est tenu de payer les loyers jusqu'à la restitution effective des lieux, matérialisée par la remise des clefs au bailleur ; qu'il résulte des propres constatations du jugement que Mme Y... a remis les clefs du studio à un huissier, qu'elle avait mandaté pour dresser un état des lieux, et qui s'est borné à informer M. X... de ce que ces clefs étaient à sa disposition ; qu'en reprochant au bailleur, pour le débouter de sa demande en paiement des loyers jusqu'à la restitution effective des lieux, de ne pas être venu chercher ces clefs, la juridiction de proximité, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, d'où résultait l'absence de remise des clefs au bailleur ou à son mandataire, a violé les articles 1728, 1730 et 1737 du code civil ;

Mais attendu que le congé régulièrement délivré étant un acte unilatéral qui met fin au bail et à l'obligation de payer le loyer par la seule manifestation de volonté de celui qui l'a délivré, la juridiction de proximité, qui a constaté que Mme Y... avait donné congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception que M. X... avait reçue le 21 février 2006 et que le délai légal d'un mois avait été respecté a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de débouter M. X... de sa demande en paiement de loyers postérieurs à la date d'effet du congé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à Mme Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. X... ;

Président : M. Weber
Rapporteur : Mme Monge, conseiller référendaire
Avocat général: M. Bruntz
Avocat(s) : SCP Boré et Salve de Bruneton ; Me Le Prado

ANNEXE 9 Réponse ministérielle - notion de « résidence principale »

Assemblée nationale
Question écrite n° 44220
Ministère délégué au logement et à la ville [(1)]
Baux – Location meublée – Réglementation.

Question de M. Léonard Jean-Louis

Député de Charente-Maritime – Groupe de l'Union pour un Mouvement populaire

M. Jean-Louis Léonard appelle l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur les litiges de plus en plus nombreux opposant les loueurs de meublés possédant plus de quatre logements loués meublés et leurs locataires. Dans les villes étudiantes, de nombreux bailleurs signent avec les étudiants des contrats meublés d'une durée ferme de neuf à dix mois, engageant le bailleur comme le locataire, l'un comme l'autre ne pouvant donner congé avant l'échéance du bail. Or compte tenu de la durée des stages (trois ou quatre mois) souvent loin de la ville d'étude et qui interviennent vers février ou mars, les étudiants quittent leur logement avant l'échéance prévue du bail, en cessant tout paiement de loyer. Considérant que le logement est leur habitation principale puisqu'ils y résident environ cinq jours par semaine, et que de ce fait l'article 126 de la loi du 29 juillet 1998 s'applique, les étudiants opposent aux bailleurs que leur bail peut être résilié à tout moment en respectant un préavis de un mois. Or, ces étudiants sont rattachés au foyer fiscal de leurs parents. Par conséquent le bailleur considère que le logement locatif n'est pas l'habitation principale et qu'à ce titre, le locataire doit payer son loyer jusqu'à la fin de la durée du bail. Un locataire rattaché au foyer fiscal de ses parents peut-il bénéficier d'un bail meublé d'une durée inférieure à un an et être situé hors du champ d'application de l'article 126 de la loi du 29 juillet 1998 ? Il lui demande donc de bien vouloir l'éclairer afin de mettre fin à ces litiges et d'opposer aux parties respectives les dispositions à prendre en compte en la matière.
Publication au JO : Assemblée nationale du 20 juillet 2004

Réponse du Ministère délégué au logement et à la ville

Les locations meublées sont régies par les dispositions du code civil (art. 1708 à 1762) qui laissent les parties libres de fixer librement les conditions de la location, notamment concernant la durée du bail et les modalités de résiliation. Cependant, afin d'assurer une protection minimale des occupants de certains meublés, la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a inséré dans le code de la construction et de l'habitation (articles L. 632-1 à L. 632-3) des règles régissant les rapports des locataires avec les « bailleurs de plus de quatre logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires ». Ce régime de protection ne bénéficie toutefois qu'aux locataires dont le logement loué constitue la résidence principale, à savoir un logement habité par le locataire de manière effective et permanente et, correspondant au siège essentiel de ses activités personnelles et le cas échéant professionnelles, ce qui est le cas pour un étudiant même s'il est par ailleurs rattaché au foyer fiscal de ses parents. Le rattachement d'un enfant majeur au foyer fiscal de ses parents n'est en effet pas soumis à la condition que l'enfant réside habituellement chez ses parents ; de jeunes mariés peuvent par exemple opter pour leur rattachement fiscal au foyer des parents de l'un des conjoints.
Publication au JO : Assemblée nationale du 30 novembre 2004

---

(1) Changement d'attribution
Ministère interrogé : ministère du logement
Date de changement d'attribution : 28 octobre 2004
Source : Assemblée nationale



ANNEXE 10 Durée de la location meublée

Sénat
Question écrite n° 15798
Ministère du logement et de la ville (1)
Régime applicable aux logements loués meublés aux étudiants.

Question de M. Jean-Pierre Demerliat Sénateur – Groupe socialiste
M. Jean-Pierre Demerliat appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur la réglementation applicable à la location meublée. L'article 115 de la loi de cohésion sociale n° 2005-3 2 du 18 janvier 2005 rend applicable, dès le premier logement meublé loué par le bailleur, au lieu de quatre précédemment, la règle du préavis d'un mois lorsque le locataire veut donner congé à quelque moment que ce soit. Cependant, ce régime ne s'applique qu'aux logements qui constituent la résidence principale du locataire. Or les bailleurs professionnels de meublés considèrent que les étudiants, de par leur attachement familial, n'occupent pas leur logement meublé à titre de résidence principale. Ils s'estiment donc exonérés du nouveau régime et proposent alors des baux d'une durée fixe égale à l'année universitaire sans que les étudiants puissent s'en libérer avant leur terme notamment pour cause de stage, réorientation, voire emploi dans un autre lieu que celui du logement meublé. Ces étudiants aux ressources la plupart du temps modestes se trouvent ainsi très souvent pénalisés. Il souhaiterait donc savoir si les logements loués meublés aux étudiants constituent ou non leur résidence principale et sont ou non, de ce fait, visés par le statut de la location meublée.
Publication au JO : Sénat du 3 février 2005

Réponse du Ministère du logement et de la ville
La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a généralisé des dispositions existantes encadrant la location de logements meublés et destinées à apporter une protection aux locataires. Désormais, toute personne occupant un logement meublé à titre de résidence principale doit bénéficier d'un contrat de location écrit d'une durée minimale de douze mois. Le non-renouvellement du bail par le propriétaire doit être motivé par la décision de vendre ou de reprendre le logement pour l'habiter, ou par un autre motif légitime et sérieux. Par ailleurs, le bail peut être résilié à tout moment par le locataire, sous réserve du respect d'un préavis d'un mois. Les bailleurs propriétaires de plus de quatre logements, en particulier les bailleurs professionnels, étaient déjà tenus d'observer ces dispositions avant l'entrée en vigueur de la loi de programmation pour la cohésion sociale. Ce régime s'applique bien à tous les étudiants locataires d'un logement meublé pendant l'année universitaire, quel que soit le nombre de logements loués par le bailleur. Dans une telle situation, le logement meublé est, en effet, considéré comme la résidence principale de l'étudiant. Aussi, le Gouvernement a-t-il décidé d'apporter quelques adaptations au régime de la location meublée, afin de prendre mieux en compte la situation particulière des étudiants. Dans le projet de loi « Habitat pour tous », qui sera présenté au printemps en Conseil des ministres, il sera ainsi proposé d'abaisser de douze mois à neuf mois, soit une durée correspondant à celle de l'année universitaire, la durée minimale des baux conclus avec des étudiants par les propriétaires de logements meublés.
Publication au JO : Sénat du 28 avril 2005

(1) Changement d'attribution
Ministère interrogé : ministère délégué au logement



ANNEXE 11 Jurisprudence - Cour de cassation Civile 3ème 06.04.2005

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 6 avril 2005
N°de pourvoi: 04-11374
Publié au bulletin Cassation partielle.

M. Weber., président
Mme Monge., conseiller rapporteur
M. Gariazzo., avocat général
la SCP Choucroy-Gadiou-Chevallier., avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS
LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Sur le moyen unique :
Vu l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
Attendu que toute personne qui loue un logement meublé à un bailleur louant habituellement plus de quatre logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, a droit à l'établissement d'un contrat écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale ; qu'à l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes ; que le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois ; que le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail ; que le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois ;
Attendu selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Montpellier, 12 mai 2003), rendu en dernier ressort que, la société civile immobilière SN (la SCI) a donné à bail à Mme X... pour une durée d'un an renouvelable commençant à courir le 1er octobre 2000 un appartement meublé ; que celle-ci a donné congé le 30 avril 2001 pour le 30 juin suivant ; que sa bailleresse ayant déduit de la somme restituée un montant équivalant à deux mois supplémentaires de loyer, la locataire l'a assignée en restitution de l'intégralité du dépôt de garantie ;
Attendu que pour rejeter la demande, le jugement retient qu'il apparaît à la structure-même de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation que le locataire ne peut résilier que lors du contrat renouvelé avec un préavis d'un mois, soit pour la période postérieure au 30 septembre 2001 ; qu'en application de la clause n°2 du bail, Mme X... est redevable de deux mois de loyer ;
Qu'en statuant ainsi, alors que le preneur, nonobstant toute clause contraire, peut résilier le bail dès la première année de location sous réserve de respecter un préavis d'un mois, le tribunal a violé le texte susvisé ;
PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE sauf en ce qu'il a débouté la SCI de sa demande reconventionnelle, le jugement rendu le 12 mai 2003, entre les parties, par le tribunal d'instance de Montpellier ; remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance de Sète ;
Condamne la SCI SN aux dépens ;
Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite du jugement partiellement cassé ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six avril deux mille cinq.

ANNEXE 12 Réponse ministérielle - Gestion des foyers pour étudiants

Sénat
Question écrite n°3741
Ministère de l'équipement [(1)]
Gestion des foyers d'étudiants.

Question de Monsieur Pierre Brantus Sénateur – Groupe de l'union centriste
M. Pierre Brantus appelle l'attention de M. le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement, sur les difficultés que rencontrent les associations gestionnaires de foyers d'étudiants, groupés au sein de l'Union nationale des maisons d'étudiants afin d'entretenir au mieux leur patrimoine sans en faire supporter le coût par les étudiants eux-mêmes. Il lui précise que dans son article R. 323-31, le code de la construction prévoit que les personnes morales propriétaires de cités familiales peuvent bénéficier d'une subvention de l'Etat, lorsqu'elles exécutent des travaux d'amélioration dans des logements à caractère locatif, dont elles sont propriétaires ou gestionnaires. Il lui demande en conséquence s'il est possible d'envisager l'extension de cette facilité de subvention à des organismes sans but lucratif gérant des foyers pour étudiants, afin d'améliorer les logements sociaux qui leur sont destinés.
Publication au JO : Sénat du 2 mars 1989

Réponse du Ministère de l'équipement
L'honorable parlementaire fait part des difficultés d'entretien du patrimoine de l'Union nationale des maisons d'étudiants. Il fait référence à l'article R. 323-1 du code de la construction et de l'habitation en son neuvième alinéa qui permet à des personnes morales propriétaires de cités familiales de pouvoir bénéficier de subventions de l'Etat et demande s'il est possible d'appliquer cet article à l'amélioration de logements-foyers destinés aux étudiants. Cette application n'est pas possible. En effet, on entend par cités familiales, les cités de transit, cités de promotion familiale et cités d'urgence dans lesquelles est exercée une action socio-éducative et non les logements-foyers pour étudiants. Par ailleurs, ces derniers n'entrent pas dans le champ d'application du conventionnement avec l'Etat ouvrant droit aux aides à la pierre et à l'aide personnalisée au logement, qui est limité aux logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants. En revanche, l'attention est appelée sur l'effort engagé par le ministère chargé du logement en matière de logement des étudiants. Il encourage le développement de l'accueil des étudiants modestes dans le parc H.L.M. en application des circulaires du 22 novembre 1985 et du 30 juin 1988 qui prévoient les conditions de réalisation par les organismes d'H.L.M. d'opérations destinées en tout ou en partie aux étudiants, les logements concernés étant loués à des C.R.O.U.S. ou à des associations aux fins de sous-location aux étudiants. Ces circulaires ont reçu un très favorable accueil et, à ce jour, de nombreux programmes de logements d'étudiants sont en cours de réalisation et devraient permettre d'améliorer la situation des étudiants dans certaines villes universitaires où les besoins se font particulièrement sentir.
Publication au JO **:** Sénat du 20 avril 1989

(1) Changement d'attribution
Ministère interrogé : ministère de l'équipement et du logement

ANNEXE 13 Les Résidences Universitaires

Les résidences du CROUS

Les résidences « traditionnelles »

- Résidence Condillac (en cours de réhabilitation)
- Résidence du Rabot
- Résidence Fauré
- Résidence La Tronche
- Résidence Olympique
- Résidence Arsonval

Les résidences « nouvelles »

- Maisons des étudiants (Bâtiment B réhabilité en 2010)
- Résidence Beethoven
- Résidence Berlioz
- Résidence Carmagnole Liberté
- Résidence de la Halle Brun
- Résidence de la Magnanerie
- Résidence des Alpilles
- Résidence des Taillées
- Résidence Hermite
- Résidence Le Chamandier
- Résidence Le Home des étudiants
- Résidence Les Nocturnes de Fauré
- Résidence Quartier de Bonne
- Résidence Ouest

Les résidences privées

ANTHOARD
11/13 rue Anthoard
38000 Grenoble
Tél : 07 76 70 98 98
Site : http://www.leclubetudiant.com

LES STUDELITES GAUGIN
2 allée de Bethléem
38610 Gières
Tél : 04 76 01 12 84

Les ESTUDINES EUROPOLES
2/4 rue Pierre Sémard
38000 GRENOBLE
Tél : 04 76 48 60 97

ANTAEUS JEAN JACQUES ROUSSEAU
24 rue Normandie Niemen
38130 Echirolles



Tél : 04.38.12.06.34
Site : http://www.antaeus.fr

LES STUDELITES KLEE
3 allée de Certèze
38610 Gières
Tél : 04 76 89 35 55

LES ESTUDINES BOTTICELLI
4/8, avenue Aristide Briand
38600 Fontaine (Grenoble)
Tél : 04 76 26 39 48

LES STUDELITES MATISSE
5 rue du Tour de l'Eau
38400 Saint-Martin-d'Hères
Tél : 04 76 51 22 78

LES ESTUDINES MARIE CURIE
58/62 rue Felix Esclangon
38000 GRENOBLE
Tél : 04 76 84 16 71



ANNEXE 14 Les Foyers

Les Foyers privés

LES FOYERS DE L'ETUDIANTE
4 rue Sainte Ursule
38000 Grenoble
Tél : 04 76 42 00 84
Site : http://membres.lycos.fr/foyeretudiante/

RESIDENCES DE LA HOUILLE BLANCHE
2, rue des Jeux Olympiques
38029 Grenoble cedex 2
Tél : 04 76 54 56 01
Site : http://www.rhbgrenoble.com/

Foyers religieux
9 place des tilleuls
38000 Grenoble
Tél: 04 76 42 36 20
Source : http://www.assomption.org/FoyersCatholiques/foyers.php?cp=38000&ville=Grenoble

Foyers Jeunes Travailleurs

Il existe 4 "résidences jeunes" gérées par l'Union Mutualiste pour l'Insertion des Jeunes, l'UMIJ.

- FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS LES ILES
- FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS TAILLEFER
- FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS L'OBIOU
- FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS LES ECRINS

Union Mutualiste pour l'Insertion des Jeunes en Isère
21, rue Christophe Turc 38100 Grenoble
Tél. 04 38 49 27 21 - Fax 04 38 49 27 22
Site : www.umij.org

Conseil Habitat Jeunes Comité Local
pour le Logement Autonome des Jeunes
21, rue Christophe Turc 38100 Grenoble.
Tél. 04 76 40 12 65

ANNEXE 15 L’ adresse du DIGI

Domicile Inter Générations Isérois
1 place de Metz
38000 Grenoble
04.76.03.24.18
Digi-gre@wanadoo.fr

